

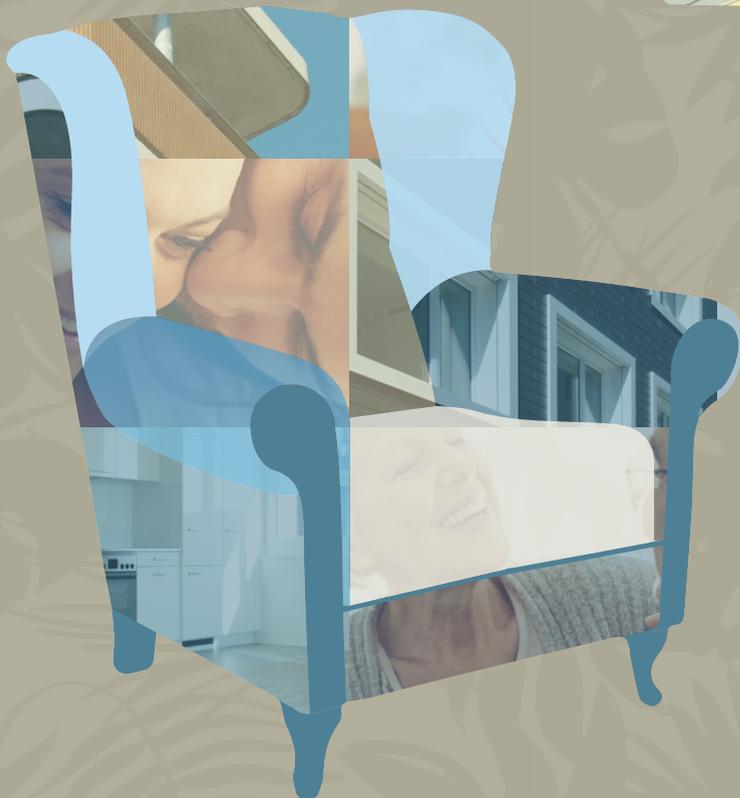
GEbW

AKTIENGESELLSCHAFT FÜR ERSTELLUNG
BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR

150
JAHRE

CHRONIK 1997–2022

GÜNSTIG WOHNEN



GEbW

AKTIENGESELLSCHAFT FÜR ERSTELLUNG
BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR



CHRONIK 1997–2022

GÜNSTIG WOHNEN

150 JAHRE AKTIENGESELLSCHAFT FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR

1872–2022

Die «Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur» (GEbW), umgangssprachlich «diä Billig» genannt, feiert ihr 150-jähriges Bestehen. Ihre Entwicklung im Wandel der Zeit erscheint mir wie die Reise eines Blattes vom Alpenrhein Richtung Rotterdam: allen Strömungen ausgesetzt, aber stets vorwärts. Dies zeigt sich beispielsweise darin, dass die GEbW anfänglich die Erstellung von günstigen Ein- oder Reiheneinfamilienhäusern förderte und deren Verkauf vorantrieb. Danach erstellte sie Eigentumswohnungen für die arbeitende Bevölkerung. Heute baut und vermietet die GEbW preiswerte, aber qualitativ hochwertige Wohnungen. Hinsichtlich Baustandard liegen Welten zwischen der ersten Überbauung der GEbW aus dem Jahr 1872 und dem Projekt «Eichwaldhof» 150 Jahre später.

Im Laufe der Zeit änderten sich die Anforderungen, die an die GEbW gestellt wurden. Heute gehört es zu unseren Zielen, klimaneutral zu werden und so unsere Gesellschaft nachhaltig weiterzuentwickeln. Trotz aller Anpassungen ist die GEbW ihrem Grundsatz treu geblieben: Seit 1872 setzt sie sich dafür ein, dass günstiges Wohnen in Winterthur und Umgebung möglich ist.

Haben wir das auch in den letzten 25 Jahren wirklich geschafft? Die Antwort dazu finden Sie in diesem Jubiläumsbuch über das Wirken der GEbW von 1997 bis 2022. Das Werk wurde von Marco Corletto, langjähriger Portfoliomanager der GEbW, zusammengestellt und eindrucksvoll illustriert. Ein grosses Dankeschön an dieser Stelle.

Für die Bewältigung all unserer Aufgaben steht der GEbW seit 2010 die Auwiesen Immobilien AG zur Seite. Sie entstand aus der Rieter Immobilien AG und übernahm später den Dienstleistungsbereich der Sulzer Immobilien AG. Dieses Unternehmen unterstützt uns optimal und zuverlässig mit Rat und Tat. Das Zusammenspiel zwischen der Auwiesen Immobilien AG und dem Verwaltungsrat der GEbW funktioniert hervorragend.

Es ist mir ein grosses Anliegen, allen Beteiligten für ihren Einsatz und die Treue zur Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur herzlich zu danken, und ich freue mich auf eine erfolgreiche Zukunft «vo dä Billigä».

Präsident des Verwaltungsrates
Markus Casanova

**Markus Casanova,
VR-Präsident GEbW**

Im Laufe der Zeit änderten sich die Anforderungen, die an die GEbW gestellt wurden. Unser Ziel ist es heute, nebst der Erstellung von günstigem Wohnraum, klimaneutral zu werden und so unsere Gesellschaft nachhaltig weiterzuentwickeln.

INHALTSVERZEICHNIS

Bisherige Publikationen	5	Trägt die GEbW ihren Namen zu Recht?	55
1872–2022, 150 Jahre GEbW	7	Mieten GEbW vs. Markt	55
Wandel der Zeit – Verlust einer privilegierten Stellung	10	Günstige Mieten – zwei Wege	57
Zunehmende Konkurrenz	10	Maximales Einkommen – Belegungsvorschriften	58
Städtisches Wohnbauland – viele Interessenten	12	Subventionierte Mieten	59
Strengere Auflagen bei öffentlichen Finanzierungen	12	Jährliche Spenden an Dritte	59
Eigentumsförderung – Verabschiedung	14	Fazit	59
Bauliche Aktivitäten – wichtige Ereignisse 1997–2022	16	Leben in einer GEbW-Liegenschaft	60
Internes Wachstum	16	Die Rückkehrer	60
Periode 1997–2007	17	Die Neuzuzüger	62
Periode 2008–2014	26	Aktienkurs – beeindruckende Entwicklung	65
Periode 2015–2022	36	Listung auf der Handelsplattform OTC-X	65
Zusammenfassung bauliche Aktivitäten 1997–2022	44	Dividendenentwicklung	67
Meilensteine 1997–2022 – Übersicht	46	Freud und Leid eines hohen Aktienkurses	68
Umwelt – Nachhaltigkeit	49	Team Geschäftsstelle und Verwaltungsrat der GEbW 2021	71
Die Mieter von Energiekosten entlasten, die Umwelt schonen	49	Danksagung	73
Sinneswandel in Politik und Bevölkerung	52	Anhänge	74

BISHERIGE PUBLIKATIONEN

Die ersten 125 Jahre der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (1872–1997, nachfolgend GEbW genannt) wurden in verschiedenen Jubiläumsschriften und Dokumenten beschrieben.

Jeweils nach der Erreichung eines zeitlichen Meilensteins (20 Jahre / 75 Jahre / 100 Jahre / 125 Jahre) würdigte die GEbW die verflossene Zeit in einer Publikation. Das Resultat nach 125-jährigem Wirken waren 799 erstellte Wohnhäuser mit 2359 Wohneinheiten in Winterthur und in der Region.¹ Die meisten davon wurden verkauft.

Die vorliegende Publikation konzentriert sich auf das Wirken der GEbW in den letzten 25 Jahren, das heisst 1997–2022.

¹ Pressemitteilung vom 3. Juni 1998 anlässlich der 125-Jahr-Feier.



Chronik 1872–1891 Gründerzeit – 20 Jahre

Schwerpunkte:

Gründungsverfahren, Beschreibung der ersten Schritte, der ersten Bauten, Zeichnungen von Grundrissen und Fassadenschnitten, realisierte Projekte, Kopien von Miet- und Kaufverträgen, Statuten, erste Bilanz 1872.

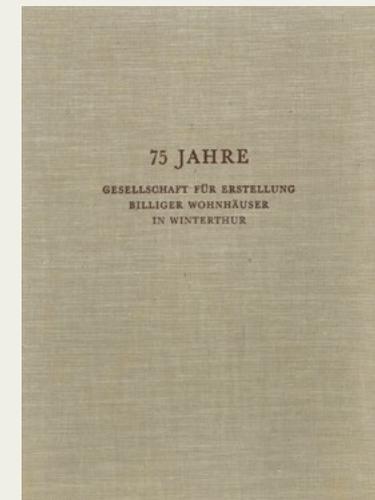
800 Exemplare,
Verfasser: Heinrich Sulzer Steiner

Chronik 1872–1947 ... die aktivste Zeit – 75 Jahre

Schwerpunkte:

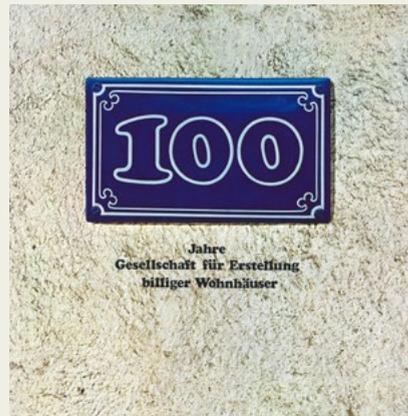
Erstellung von über 1174 Wohnungen in 637 Häusern, mehrheitlich Verkauf an Arbeiter. Schwierige Zeiten um die Weltkriege, Material- und Fachkräftemangel, Wohnungsnot. Beschrieb der Erstellung verschiedener Siedlungen, erste Schwarz-Weiss-Fotos, Subventionen. Beschreibung Zeitepoche bis 1950.

Verfasser: Dr. Robert Müller



Auf frühere Zeiten wird im Kapitel «1872–2022, 150 Jahre GEbW», Seite 7, nur summarisch eingegangen. Die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur» nennt sich zudem ab 2009 «Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur». Die Namensänderung wurde infolge des geänderten Gesellschaftsrechts (OR) notwendig.

Die bisher verfassten Jubiläumsschriften können auf der GEbW-Website angesehen werden: www.gebw.ch/geschichte.



Chronik 1872–1972 ... erstes Hochhaus – 100 Jahre

Schwerpunkte:

Periode 1947–1972, kurzgefasste Broschüre mit allgemeinen Informationen zur Marktentwicklung und zur Bauphilosophie der GEbW, Zusammenfassung getätigter Investitionen. Vorwort von Dr. H. Rüegg, Stadtpräsident 1939–1966.

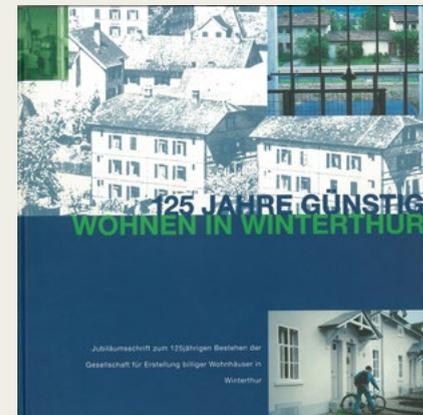
Verfasser: Team GEbW

Chronik 1872–1996 ... das Wirken der GEbW – 125 Jahre

Schwerpunkte:

Aufarbeitung der GEbW ab der Gründung, Beschrieb des Wandels der Ansprüche von Politik, Gesellschaft und Stadt Winterthur. Festhalten von Meilensteinen, Standortbestimmung, Beschrieb von realisierten Projekten.

Verfasser: Kaspar Vogel



1872–2022, 150 JAHRE GEBW

Ein wahrlich stolzes Alter! In dieser langen Zeit musste sich die GEbW verschiedentlich behaupten und neuen Situationen anpassen. Die gesellschaftliche, rechtliche, finanzielle und bauliche Ausgangslage hat sich in diesem langen und ereignisreichen Zeitraum mehrfach geändert.

Das Grundverständnis der GEbW hat sich in den letzten 150 Jahren hingegen nicht geändert. Diese Konstanz im Wirken der GEbW hängt wohl stark damit zusammen, dass das in einem Aktionärsbindungsvertrag vertretene Hauptaktionariat² seit 1872 im Kern sehr stabil geblieben ist. So ist der heutige Präsident des Verwaltungsrates, Markus Casanova, gleichzeitig langjähriger Stiftungsratspräsident der Hilfsgesellschaft Winterthur – eine der Gründerinnen der GEbW im Jahr 1872. Die GEbW strebt nach wie vor danach, guten und preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und zu vermieten. Erstvermietungs-vorschriften bezüglich Höchsteinkommen und Mindestbelegungsvorschriften garantieren, dass die günstigen Wohnungen an die richtigen Personen und Familien vermietet werden. Seit der Statutenänderung von 2009 wird auch dem Aspekt der Ökologie Rechnung getragen.



Industriearbeiter 1887, Giesserei Gebrüder Sulzer, Copyright Sulzer AG.

Analog den Baugenossenschaften – ohne explizit dem sozialen Wohnungsbau und der Gemeinnützigkeit verpflichtet zu sein – richtet sich die GEbW an den Mittelstand und an tiefere Einkommen. Mieter, die unverschuldet in schwierige finanzielle Situationen geraten, unterstützt die GEbW auch direkt, indem sie die bereits tiefen Mietzinsen zusätzlich subventioniert oder zum Beispiel nach einer Sanierung auf einen Aufschlag ganz oder teilweise

² Wichtigste Hauptaktionärinnen 2021: Sulzer Vorsorgeeinrichtung, Johann-Jacob-Rieter-Stiftung, AXA (ehemals Winterthur Versicherung), Hilfsgesellschaft Winterthur.

verzichtet. Auch hat sie spezielle Wohnungen für diese Zwecke vorgesehen, so an der Wallrütistrasse, der Tösstalstrasse und im Tegerloo. Mieter, die in den Genuss dieser besonderen Unterstützung kommen, müssen ihre Steuererklärung jährlich einreichen. Auch bietet die GEbW dem städtischen Sozialamt, soweit möglich, Hand bei Zwischenvermietungen, Engpässen oder sonstigen Anliegen.

Die GEbW war oft Vorreiterin in Sachen Wohnhygiene und Verbesserung des Wohnkomforts durch Koch- und Waschmöglichkeiten, fliessendes Wasser, Zentralheizung, erste Balkone, Waschtürme etc. – alles Annehmlichkeiten, die oftmals einer privilegierten Bevölkerungsschicht oder teuren Wohnungen vorbehalten waren.

Förderung von Wohneigentum

In den ersten ca. 75 Jahren ihrer Tätigkeit baute die GEbW vorwiegend Ein-, Doppel- oder Reihenfamilienhäuser. Die meisten dieser Häuser, später auch Wohnungen, wurden zu günstigen Konditionen (Preis/Finanzierung/Amortisationszeit) an Arbeiter und Angestellte verkauft. Die GEbW hatte von Anfang an das Prinzip verfolgt, Häuser und Wohnungen auch zu verkaufen, denn sie mass dem Wohneigentum der arbeitenden Bevölkerung, der Förderung von Eigentum, immer eine grosse Bedeutung zu. Sie wollte Leuten zu Eigentum verhelfen, die aus eigener Kraft und ohne Unterstützung nicht dazu in der Lage waren – dies im Gegensatz zu Wohnbaugenossenschaften, die den Übergang von Wohnungen ins Privateigentum von vornherein ablehnten und die Unabhängigkeit in der genossenschaftlichen Organisation suchten.³

So stand in den Statuten selbst noch 1943 zum Thema Zweck der Gesellschaft:

«... gesunde und passend eingerichtete Wohnungen zu erstellen und diese, wenn möglich nebst etwas Gartenland, an Familien oder einzelne Private mietweise zu überlassen oder unter erleichternden Bedingungen vertragsmässiger kleiner Abschlagszahlungen käuflich abzutreten.»⁴

Erst später, als die Bodenpreise um die 50er Jahre stark anstiegen und immer strengere behördliche Auflagen einem günstigen Bauen nicht zuträglich waren, verabschiedete sich die GEbW langsam, aber sicher von diesem Konzept, da ein Einfamilienhaus mittlerweile doppelt so teuer zu stehen kam wie eine Wohnung. Ferner wurde auch zunehmend der ökonomische Umgang mit dem Boden ein Thema. In Sachen Wohnungsverkauf nutzte die GEbW insbesondere die Möglichkeiten, die sich ab 1965 nach der Einführung des Stockwerkeigentums im schweizerischen Recht eröffneten. Ebenfalls änderte sich die Klientel. Mit dem Wandel von Winterthur von der Industrie- zur Dienstleistungsstadt lösten besser verdienende Angestellte die klassischen Arbeiter mit tiefem Einkommen ab.

³ Dr. H. Rüegg, ehemaliger Stadtpräsident Winterthur, Jubiläumsschrift 100 Jahre GEbW.

⁴ VR-Sitzung vom 11.11.1980, Beilage zu Traktandum 6.

Konzentration auf Mietwohnungen

Seit dem Verkauf der letzten Wohnung des Q-Bus- und des Ninck-Areal-Projektes in den Jahren 2001 bis 2003 hat die GEbW kein Projekt mehr realisiert, das für den günstigen Verkauf bestimmt ist. Hingegen setzte sie Verkäufe zu Marktpreisen dafür ein, neue Mietwohnungen querzusubventionieren. So verkaufte sie von 2004 bis 2005 acht Reiheneinfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus an der Wasserfuristrasse in Wiesendangen. Diese Liegenschaften wurden zu Marktpreisen veräussert, um die vier gleichzeitig erstellten Mehrfamilienhäuser mit 23 Mietwohnungen auf der Nachbarparzelle, Wasserfuristrasse 96–102, quersubventionieren und günstig vermieten zu können. Das Gleiche traf auf die im Jahr 2007 fertiggestellten 26 Eigentumswohnungen und 24 Mietwohnungen in Dättlau, Winterthur, zu. Die Eigentumswohnungen wurden zu Marktpreisen verkauft, um mit den Gewinnen die Mietwohnungen in «In Wannen 19–23» querzusubventionieren und dadurch günstig vermieten zu können.

Heute fokussiert sich die GEbW ausschliesslich auf die Erstellung von günstigem Wohnraum zu Mietzwecken, ein Verkauf steht nicht mehr im Vordergrund.

Aktionäre der GEbW

Nebst ca. 50 hauptsächlich lokalen Aktionären (Vereine, KMU, Behörden, Private) bilden heute das Hauptaktionariat der GEbW die Sulzer Vorsorgeeinrichtung, die Johann-Jacob-Rieter-Stiftung, die AXA (vormals Winterthur Versicherung) und die Hilfspgesellschaft Winterthur.

Grösstenteils sind diese Firmen seit den Gründerjahren Aktionärinnen und haben stets ein Verwaltungsratsmitglied gestellt. Diese ausserordentliche Kontinuität (150 Jahre) im Führungsgremium hat viel zur Stabilität der GEbW beigetragen.

Die GEbW agierte in den letzten 25 Jahren vorwiegend nach kaufmännischen Grundsätzen, doch immer mit dem Ziel, für Familien und Einzelpersonen erschwinglichen Wohnraum zu schaffen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen und Ereignisse umschrieben, die die GEbW in den letzten 25 Jahren (1997–2022) am stärksten beeinflusst haben. Wie in den vorangegangenen Jubiläumsschriften festgehalten, gibt es auch in dieser Jubiläumsschrift im Kapitel «Bauliche Aktivitäten – wichtige Ereignisse 1997–2022», Seite 16, einen Beschrieb der in dieser Zeitperiode realisierten Projekte. Dieser erfolgt für einmal in detaillierter Form, was besonders für interessierte Leserinnen und Leser spannend ist.

WANDEL DER ZEIT – VERLUST EINER PRIVILEGIERTEN STELLUNG

Die GEbW war über Jahrzehnte hinweg in Winterthur die aktivste und zeitweise alleinige wichtige Trägerin des sozialen Wohnungsbaus. So wurde sie von den Behörden in Phasen von akuter Wohnungsnot oder sozialem Druck wiederholt um Unterstützung gebeten, so zum Beispiel um die Bauträgerschaft bei gewissen Projekten zu übernehmen oder um in Eigenregie günstige Wohnungen/Eigenheime zu realisieren. Die Stadt hat dabei der GEbW zahlreiche Grundstücke zu günstigen Konditionen verkauft, oft mit Auflagen, aber nicht immer. Ferner wurden zahlreiche Bauten der GEbW mit Subventionen von Bund, Kanton und Gemeinde, aber auch mit Beträgen à fonds perdu oder zinslosen Baukrediten des Sulzer-Konzerns finanziert. Der Sulzer-Konzern verkaufte oder überschrieb zudem kostenlos verschiedentlich Landparzellen der GEbW.

Zunehmende Konkurrenz

Vor und nach dem Ersten Weltkrieg setzte schweizweit eine erste Boomwelle von Wohnbaugenossenschaftsgründungen ein. Eine zweite Welle war nach dem Zweiten Weltkrieg zu verzeichnen – so auch in Winterthur. Die Typisierung und die Gründungsabsichten der Wohnbaugenossenschaften waren dabei vielseitig: Handwerker-genossenschaften, Unternehmergenossenschaften, Mietergenossenschaften, Wohneigentümerge-nossenschaften, soziale Wohnbaugenossenschaften, christsoziale Baugenossenschaften etc.⁵

Wirft man einen Blick auf die Website des Regionalverbandes der Winterthurer Baugenossenschaften (www.wbg-winterthur.ch), erfährt man, dass im Raum Winterthur heute über 60 Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger agieren, wovon 56 im Regionalverband der Winterthurer Baugenossenschaften (wbg) organisiert sind (Stand 2020). Zusammen vermieten sie rund 8000 Wohnungen. Nicht alle Wohnbaugenossenschaften stammen aus Winterthur und Umgebung. In den letzten Jahren haben zunehmend auch auswärtige Genossenschaften (vornehmlich aus Zürich) nach Winterthur expandiert (ASIG, mehr als wohnen etc.).⁶

Die wichtigsten um die Weltkriege und Nachkriegsjahre herum gegründeten Baugenossenschaften in Winterthur

Baugenossenschaft	Anzahl Wohnungen*	Gegründet
Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (GEbW)	885	1872
Baugenossenschaft Union	40	1909
Genossenschaft Pressunion	26	1910
Wohnbau-Genossenschaft Waldheim	316	1921
Allgemeine Genossenschaft Winterthur	66	1922
HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur	2231	1923
Wohnhotel-Genossenschaft	22	1930
GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur	1261	1939
Genossenschaft Solidus	386	1943/2013
Baugenossenschaft Allmend Winterthur**		1943
Siedlungsgenossenschaft Winterthur und Umgebung**		1943
Baugenossenschaft Sunnigi Heimet	62	1944
Wohnbaugenossenschaft Talgut	279	1944
GAIWO Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen	620	1956
Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur	115	1967
GESEWO Genossenschaft für Selbstverwaltetes Wohnen***	304	1984

* Letzte verfügbare Zahlen, Stand 2019/2020.

** Fusioniert zu Solidus 2013.

*** Später gegründet, aber heute eine wichtige und aktive Genossenschaft in Winterthur.

Die GEbW ist in Winterthur (nebst der Logis Suisse) als einzige lokale Firma ein Verbandsmitglied, das keine Baugenossenschaft ist. Trotzdem pflegt man einen regen Austausch mit den Baugenossenschaften und realisiert zum Teil auch gemeinsame Projekte oder hilft sich gegenseitig bei der Unterbringung von Mietern in speziellen Situationen wie Sanierungen oder Ersatzbauten. Seit vielen Jahren ist die GEbW im Vorstand der wbg vertreten.

Auch die GEbW hat in ihrer langjährigen Wirkungszeit Baugenossenschaften gegründet, so zum Beispiel im Jahr 1902 die Genossenschaft Friedheim, die 1922 wieder aufgelöst wurde, oder im Frühjahr 1920 die Genossenschaft für Wohnungsbau.⁷

Die Folge dieser «inflationären» Entwicklung von gemeinnützigen Wohnbauträgern ist, dass die GEbW heute auf dem Platz Winterthur einer von vielen Anbietern ist. Den privilegierten Status des primären Ansprechpartners der Stadtbehörden in Sachen günstiger Wohnungsbau hat sie längst verloren.

⁵ Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, Peter Schmid, Seite 12 und 54.

⁶ www.wbg-winterthur.ch: wbg Winterthur, Regionalverband der Winterthurer Baugenossenschaften.

⁷ Von der Industrie- zur Gartenstadt, Peter Niederhäuser, Seite 27, Januar 2016.

Städtisches Wohnbauland – viele Interessenten

Führt man sich die Tabelle mit den wichtigsten Baugenossenschaften in Winterthur vor Augen (Seite 11) und berücksichtigt die rund 60 Wohnbaugenossenschaften, die heute dem Winterthurer Regionalverband angeschlossen sind, versteht man, dass sich die Konkurrenz um die wenigen verbliebenen städtischen (erschlossenen) Wohnbaugrundstücke massiv verstärkt hat. So standen in den letzten 25 Jahren immer weniger Grundstücke einer immer grösser werdenden Interessengruppe gegenüber. Dass die Stadt Winterthur dabei immer weniger an die GEbW denkt, zeigt folgende Auflistung von Landverkäufen seitens der Stadtbehörden an Genossenschaften/ Stiftungen in den letzten 25 Jahren (Tabelle Seite 13). Die Daten wurden freundlicherweise vom Amt Finanzen/ Immobilien der Stadt Winterthur zusammengetragen.

Die Auflistung zeigt, dass die Stadt Winterthur in den letzten 25 Jahren kein einziges Gebäude oder Grundstück an die GEbW veräussert hat. Die im Jahr 2017 gekauften 146m² im Talgut, Quartier Mattenbach, betreffen eine Grenzkorrektur als Folge eines Gestaltungsplans.

Gegenüber früher manifestiert sich hier eine klar weniger enge Zusammenarbeit zwischen der GEbW und der Stadt Winterthur auf dem Gebiet des günstigen Wohnungsbaus. Für die Stadtbehörden sind auf diesem Gebiet heute die Wohnbaugenossenschaften der primäre Ansprechpartner.

Das immer knapper werdende Bauland auf Stadtgebiet bewirkt zudem, dass die Baugenossenschaften, aber auch die GEbW (zum Beispiel in Wiesendangen) ihre Projekte zunehmend ausserhalb der Stadtgrenzen realisieren.

Strengere Auflagen bei öffentlichen Finanzierungen

Sowohl die Abgabe von öffentlichen Grundstücken als auch öffentliche Finanzierungen (Subventionen) für gemeinnützige Wohnbauten sind heute an strenge Auflagen gebunden. Insbesondere bei Subventionen seitens des Kantons oder der Stadt gilt es umfangreiche Vorschriften zu beachten.

So enthält das Wohnbauförderungsreglement des Kantons Zürich Vorgaben über Wohnungs- und Zimmergrössen, Erstellungskosten, Zweckerhaltung, Mietzinsberechnung sowie Auskunfts- und Mitwirkungspflicht. Diese Vorschriften werden für die Vermietung subventionierter Wohnungen in Zürich⁸ (analog Winterthur) unter anderem ergänzt durch:

- Einkommenslimiten
- Wohnsitzkarenz
- Wohnungsbelegung
- Familienbegriff
- Periodische Kontrolle

⁸ Leitfaden für die Vermietung subventionierter Wohnungen, Wohnbauförderung Stadt Zürich, März 2019.

Veräusserte oder im Baurecht abgetretene Grundstücke der Stadt Winterthur an gemeinnützige Wohnbauträger 1997–2021

Verkauf	Baurecht	Käufer	Gegenstand – Quartier	BZO*	Landfläche in m ²
1997		Gemeinnützige Wohnbaugen., Winterthur	Wiese und Acker, Mattenbach	W212.0 u. F	2069
1998		Genossenschaft The BA 100, Winterthur	Wohnhaus, Bachtelstr. 70, Veltheim	KIII	
	1998	Wohnbaugenossenschaft Noah, Winterthur	Wiese und Acker, Seen	W3G	2565
1999		Genossenschaft Unter Einem Dach, Zürich	Wohnhaus, Schopf, Veltheim	W4/3.4	439,5
1999		Wohnbaugen. Talgut, Winterthur	Bauland, Heinrich-Bosshard-Str., Seen	W3/2.6	2183
2000		GAIWO, Winterthur	Bauland, Landvogt-Waser-Str., Seen	W4/3.4	1701
	2001	GESEWO, Winterthur	Mehrfamilienhaus, Hörnlistr. 16, Mattenbach	W3/2.6	
2004		HGW, Heimstätten-Gen., Winterthur	Strassengebiet, Wolfbühlstr., Wülflingen	W2/20	829
2004		GESEWO, Winterthur	Wohnhaus mit Schopf, Feldstr. 39, Veltheim	W4/3.4	
2005		Verein Wohnbegleitung, Winterthur	Wohnhaus mit Unterstand, Kanzleistr. 18	W3/2.6	
2005		GAIWO, Winterthur	Strassengebiet, Weststr./Oberfeldweg, Wülflingen	W3/2.6	446
2008		Wohnbau-Gen. Waldheim, Winterthur	Hofraum und Garten, Hegistr., Oberwinterthur	W3/2.6	143
2008		Gemeinnützige Wohnbaugen., Winterthur	Hofraum und Garten, Hegistr., Oberwinterthur	W3/2.6	134
2008		HGW, Heimstätten-Gen., Winterthur	Hofraum und Garten, Hegistr., Oberwinterthur	W3/2.6	218
2009		HGW, Heimstätten-Gen, Winterthur	Strassengebiet, Wolfbühlstr., Wülflingen	W2/2.0	433
2012		ASIG, Zürich	Bauland 10/13 davon, Wurmbühl-/Grundstr., Seen	W4/3.4 u. W3/2.6	17 300
2012		GAIWO, Winterthur	Bauland 3/13 davon, Wurmbühl-/Grundstr., Seen	W4/3.4 u. W3/2.6	17 300
2013		HGW, Heimstätten-Gen., Winterthur	Bauland, Oberzelg, Seen	W3/G	698
2014		Gemeinnützige Wohnbaugen., Winterthur	Strassengebiet, Eisweiherstr., Mattenbach	W2/2.0	301
2015		HGW, Heimstätten-Gen., Winterthur	Land, Wässerwiesen, Wülflingen	E1	2191
	2015	Stiftung Altersheim Sankt Urban	Baurecht Altersheim, Seenerstr. 191, Seen	Oe	
2016		HGW, Heimstätten-Gen., Winterthur	Parkplatz, Alte Landstr., Veltheim	Oe	508
2016		Wohnbaugen. Talgut, Winterthur	Weggebiet, Zwinglistr., Veltheim	Oe	
2017		GEbW	Baulandbegradigung, Talgut, Mattenbach	Qez	146
2018		Gemeinnützige Wohnbaugen., Winterthur	Bauland, Untere Vogelsangstr., Altstadt	W3/2.6	9421
	2020	Busdepot Deutweg – offen	Busdepot, Deutweg, Winterthur	offen	offen

* Index:

BZO

Bau- und
Zonenordnung

E1

Erholungs-
zone 1

KIII

übrige
Kernzonen

Oe

Zone für öffent-
liche Bauten

Qez

Quartier-
erhaltungszone

W

Wohnen

Diese Einschränkungen führten dazu, dass die GEbW bereits in den 70er Jahren mit der Rückzahlung von Subventionen begonnen hat. Sie wollte unabhängig sein, frei handeln und entscheiden können. Bis 1978 hat sie alle Subventionen zurückbezahlt. In den letzten 25 Jahren hat die GEbW keine subventionierten Gelder mehr bei den Behörden beantragt. Sie finanziert sich heute ausschliesslich durch selbst erwirtschaftetes Kapital oder über den Hypothekarmarkt.

Dieses Phänomen ist analog bei vielen Baugenossenschaften zu beobachten. Subventionen werden angesichts der strengen Vorschriften vorzeitig zurückbezahlt, man will frei agieren können, und es werden nur noch in Ausnahmesituationen subventionierte Kredite beantragt. Diese werden heute hauptsächlich von kleineren und mittleren Baugenossenschaften in Anspruch genommen. Die grossen Baugenossenschaften finanzieren sich über den Hypothekarmarkt und Anteilsscheine der Genossenschafter.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die GEbW sich heute in einem viel kompetitiveren Umfeld bewegt und bewusst auf Fremdhilfe verzichtet.

Sie agiert vielmehr wie eine normale Immobilienfirma, aber mit dem Fokus einer sozialen Zielsetzung. Diese hat sie in der letzten Statutenrevision im Jahr 2009 nochmals bekräftigt. So heisst es dort unter Zweck: «Die Gesellschaft setzt sich insbesondere dafür ein, erschwingliche und nach ökologischen Prinzipien gestaltete Familienwohnungen zu erstellen, zu vermieten und zu verkaufen.»

Dass auf dieser Basis günstiger Wohnungsbau möglich ist und wie dies nach wie vor gelingt, wird im Kapitel «Trägt die GEbW ihren Namen zu Recht?», Seite 55, dargelegt.

Eigentumsförderung – Verabschiedung

Die Stadt Winterthur vergibt schon seit vielen Jahren kein Bauland an Bauträger, um günstiges Wohneigentum zu erstellen. Die Stadt wie auch sämtliche Baugenossenschaften konzentrieren sich auf den günstigen Wohnungsbau zu Mietzwecken.

Das rar und teuer gewordene Bauland, das die Erstellung von günstigem Wohneigentum verunmöglicht, veranlassete die GEbW nach dem Verkauf der 44 Eigentumswohnungen beim Q-Bus-Projekt und der 23 Eigentumswohnungen beim Ninck-Areal-Projekt (2001–2003), auf die weitere Förderung von Wohneigentum zu verzichten. Eine über 125-jährige Tradition ist damit zumindest vorläufig zu Ende gegangen.

Stellvertretend für das Engagement der GEbW für das «Eigentum für alle» wird anhand des Q-Bus-Projektes im «Quartier Auwiesen» kurz auf die damaligen Preise und Finanzierungsmöglichkeiten potentieller Käufer eingegangen, die auf erschwinglichen Wohnraum angewiesen sind.

Die GEbW verkaufte die grossflächigen Wohnungen zum damaligen Zeitpunkt, 2001, zu günstigen Preisen. Diese

variierten zwischen CHF 275 000 für eine 3,5-Zimmer-Wohnung (75–95 m²), CHF 355 000 für eine 4,5-Zimmer-Wohnung (106–112 m²) und CHF 480 000 für eine 5,5-Zimmer-Wohnung (128 m²). Neben den interessanten Verkaufspreisen bot die GEbW den Käufern vorteilhafte Finanzierungsmodelle an:

- 15% Eigenkapital
- 1. Hypothek Hausbank bis 65%
- 2. Hypothek zu Vorzugskonditionen über die GEbW; Vorzugskonditionen heisst: reduzierter Zinssatz, ZKB-Hyposatz 1. Rang plus 0,5%, Amortisationsdauer 25 Jahre, für das 1. Kind CHF 25 000 zinsfreier Kredit, bei 2 und mehr Kindern CHF 50 000 zinsfreier Kredit.

Über die Hälfte der Käufer haben von diesen vorteilhaften Finanzierungsbedingungen Gebrauch gemacht.

BAULICHE AKTIVITÄTEN WICHTIGE EREIGNISSE 1997–2022

Internes Wachstum

Auch wenn das Umfeld in den letzten 25 Jahren kompetitiver geworden ist, ist die GEbW sehr aktiv geblieben. Grundstücke und Liegenschaften auf dem freien Markt zu vernünftigen Preisen zu erwerben, ist schwierig geworden. Von der Stadt Winterthur dürfte künftig kaum Bauland angeboten werden. Die Gründe sind im Kapitel «Städtisches Wohnbauland – viele Interessenten», Seite 12, dargelegt worden. Hinzu kommt, dass die Landreserven immer knapper, die interessierten Käufer immer zahlreicher werden.

Die fehlenden Akquisitionsmöglichkeiten führten dazu, dass sich die GEbW im vergangenen Vierteljahrhundert auf das interne Wachstum konzentriert hat. Nebst einigen Landkäufen investierte sie erhebliche Summen in die Sanierung und die ökologische Verbesserung der in die Jahre gekommenen Liegenschaften und ersetzte nach und nach die in den 40er und 50er Jahren erstellten Siedlungen durch Neubauten. Die heutige Bau- und Zonenordnung (BZO) erlaubt oft eine erheblich höhere Ausnutzung, als dies bei der einstigen Erstellung der Bauten möglich war. Ferner gilt es auch den Ansprüchen der heutigen Mieterschaft gerecht zu werden. Selbst bei

Wohnungen mit günstigen Mieten sind die Ansprüche der Mieter mittlerweile erstaunlich hoch. Was vor gar nicht langer Zeit als Luxus galt oder teuren Wohnungen vorbehalten war, wird heute als eine Selbstverständlichkeit betrachtet und gefordert (z.B. Aufzüge, Waschturm, Tiefgarage, separates WC, Parkett, grosszügige Balkone, helle Räume).



Periode 1997–2007

Das letzte Vierteljahrhundert begann 1997 mit einem Paukenschlag.

Der Konkurs der Generalunternehmung Geilinger AG im Vorjahr führte im Jahr **1997** zu einem Verlust von rund CHF 500 000 für die GEbW. Eine kleine Nachlassdividende reduzierte den Schaden später auf ca. CHF 470 000. Unternehmen, die an der dritten Sanierungsetappe im Tegerloo beteiligt waren, mussten nochmals entschädigt werden. Diese Situation führte zum Ausstieg der Firma Geilinger aus der GEbW als Aktionärin und von D. Geilinger aus dem Verwaltungsrat (VR) im Jahr 1996. Die durch das Geilinger-Konglomerat gehaltenen 64 GEbW-Aktien (6 Aktien durch die Geilinger AG, 58 Aktien durch die Geilinger-Vorsorgeeinrichtung) wurden an die am Aktionärsbindungsvertrag⁹ beteiligten Firmen verkauft. Der Aktionärsbindungsvertrag wurde neu erstellt. Die Hilfsgesellschaft Winterthur ersetzte dabei die Geilinger AG.

1997 ergaben sich auch Änderungen im Verwaltungsrat. So traten die langjährigen Mitglieder Dr. E. Haltiner und R. Kummrow ab und wurden durch Peter Widmer (SLM) und Hansueli Affolter (UBS) ersetzt.

Auf baulicher Seite konnte im Tegerloo die dritte Sanierungsetappe mit 24 Wohnungen abgeschlossen werden. In die im Dezember fertig sanierten, denkmalgeschützten Reiheneinfamilienhäuser an der Jägerstrasse 25–47 zogen Anfang 1997 36 Studierende ein. Die Denkmalpflege



Bilder Seite 16 und 17: Denkmalgeschützte, aus dem GEbW-Gründungsjahr 1872 stammende Arbeiterhäuser, Jägerstrasse 25–47, Winterthur.

hatte die Sanierung mit einem Beitrag von CHF 0,7 Mio. unterstützt. Die Arbeiterhäuser an der Jägerstrasse sind ein bedeutendes, frühes Beispiel für den Werkswohnungsbau nach englischem Vorbild.¹⁰ Die Sanierung erfolgte darum unter engen denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen. Die Vermietung und Verwaltung wurde damals dem Verein Türmlihaus überlassen.

⁹ Im Aktionärsbindungsvertrag sind die wichtigsten Aktionäre der GEbW eingebunden.

¹⁰ Architekt Arnold Amsler, 8400 Winterthur, «Wohnüberbauung Jägerstrasse Winterthur», 1997.

Im Wettbewerbsverfahren für das geplante Q-Bus-Projekt in der Auwiesen (Eigentumswohnungen) gingen 70 Vorschläge ein, wovon 9 prämiert wurden. In einer Zeit akuter Immobilienkrise brauchte es Mut und Weitsicht, dieses Projekt weiterzuentwickeln. Das dazugehörige Land hatte die Gesellschaft 1995 erworben.

Von mässiger politischer Relevanz für die GEbW war im Jahr 1997 sowohl die Lockerung der Lex Friedrich als auch die Annahme der Abstimmung bezüglich des Eigenmietwertes in der kantonalen Steuergesetzgebung. Der Eigenmietwert wurde auf der Basis von 60% des Marktwertes festgelegt – viele erachteten dies nicht als einen positiven Beitrag zur Eigentumsförderung.

1998 genehmigte der VR die Durchführung eines Studienauftrages für das Q-Bus-Projekt. Dazu eingeladen wurden die vier bestprämierten Architekturbüros aus dem Wettbewerbsverfahren. Mit dem Q-Bus-Projekt sollten Eigentumswohnungen realisiert werden.

Im selben Jahr erfolgten verschiedene Aussensanierungen (Dämmungen, Fenster etc.) an der Wallrütistrasse 119–121, der Unterwiesenstrasse 1–3, der Wässerwiesenstrasse 70–72 und der Tösstalstrasse 103–105.

An der GV des gleichen Jahres trat der langjährige Präsident Erich Müller zurück. Sein Votum an der letzten VR-Sitzung war: «Ohne Erfolg ist kein soziales Engagement möglich.»¹¹ Dies trifft auf die GEbW als nicht subventionierte Gesellschaft voll und ganz zu. Als Nachfolger wurde der Geschäfts-

führer der GEbW, Paul Wanner, gewählt. Neu in den Verwaltungsrat wurden auch Johannes Reis (Winterthur Versicherung) und Peter Fontanesi (Rieter AG) gewählt.

Im Jahr 1998 wurde zudem in einem Workshop heftig über die Vision und die Kernkompetenz der GEbW im damaligen Umfeld debattiert. Sollte eher Subjekt- oder Objekt-hilfe geleistet werden? Waren Kinderrabatte sinnvoll? Wie weit sollte das soziale Engagement der Gesellschaft gehen? Solche Workshops und Fragen begleiten den VR periodisch bis zum heutigen Tag.

Im Jahr **1999** erfolgten die Innensanierung an der Wallrütistrasse 76–80 sowie die Aussensanierungen an der Lärchenstrasse 33–35 und der Oberen Schöntalstrasse 25–27. Gleichzeitig erfolgte die Baueingabe des Q-Bus-Projektes. Man unternahm zudem grosse Anstrengungen, die Heiz- und Nebenkosten mietrechtlich korrekt vollständig auszulagern.

Als lokale Ereignisse gilt es den Verkauf von Teilen der 127-jährigen SLM (Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik) durch die Sulzer AG an die Adtranz Schweiz sowie die Schliessung der Rieter-Giesserei zu erwähnen. Die Zürcher Fachhochschule nahm ihrerseits den Betrieb mit 850 Studierenden auf.

Diese Ereignisse manifestieren die seit bereits über 30 Jahren anhaltende, schleichende Wandlung der Stadt

¹¹ Protokoll, VR-Sitzung vom 15.4.1998.

Senkung des Referenzzinssatzes, 1993–1999

Jahr	Datum	Referenzzinssatz in %
1993	1. August	6,50
	1. Oktober	6,00
1994	1. März	5,50
1996	1. Januar	5,25
	1. April	5,00
1997	1. Januar	4,75
	1. Juni	4,50
	1. Oktober	4,25
1998	1. Mai	4,00
1999	1. Juli	3,75

von einer Industriegesellschaft hin zu einer Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft.

Zu diskutieren gab in jenem Jahr im VR auch die erneute Senkung des Referenzzinssatzes. Seit 1993 sind die Mieten durch die stete automatische und volle Weitergabe an die Mieter um rund 19% gesenkt worden. Im August 1993 belief sich der Referenzzinssatz auf 6,50%, im Juli 1999 noch auf 3,75%.

Die Initiative «Wohneigentum für alle» wurde vom Souverän am 7. Februar 1999 abgelehnt. Die GEbW erhoffte sich zudem von den Diskussionen über die neue BZO, die in der Planungskommission des Grossen Gemeinde-

rates von Winterthur im Gang waren, eine baldige Klärung im Hinblick auf mehrere Wohnbaulandreserven. Später sollten sich diese Hoffnungen grösstenteils zerschlagen.

Im Jahr 1999 schlug der VR die Möglichkeit aus, im Tegerloo die Mehrfamilienhäuser des Wohlfahrtsfonds der Sulzer AG, Tegerlooweg 24–26, 28–32, der Allgemeinen Personalfürsorgestiftung der Maschinenfabrik Rieter AG, Tegerlooweg 14–16, und der Sulzer Vorsorgeeinrichtung, Tegerlooweg 2–6, zu erwerben und dadurch den bestehenden Besitz am Tegerlooweg zu arrondieren. Man erachtete die Vermietung der Wohnungen als schwierig, den Strassenlärm der viel befahrenen Frauenfelderstrasse und den Ausländeranteil als zu hoch und die Liegenschaften als zu alt. Dieser Entscheid sollte die GEbW rund 20 Jahre später beim Projekt Eichwaldhof im Tegerloo wieder einholen.

Im Jahr **2000** konnte endlich wieder kräftig in die Akquisition von Wohnbauland investiert werden. So erfolgte der Kauf von 13 000 m² an der Ländli-/Wasserfuristrasse in Wiesendangen von der Sulzer AG. Ebenfalls von der Sulzer AG wurden 7000 m² an der Brühlgartenstrasse erworben, wo später das Ninck-Areal-Projekt erstellt werden sollte. Noch im gleichen Jahr erfolgte diesbezüglich die Baueingabe.

Gleichzeitig starteten die erste Etappe der Innensanierung an der Auwiesenstrasse 3–9, die erste Etappe der Küchensanierungen an der Wässerwiesenstrasse 61–63 sowie die Fassadensanierung an der Oberen Schöntalstrasse 16–26.

Der Bau der 44 Eigentumswohnungen des Q-Bus-Areals startete ebenfalls im Jahr 2000, und im Dezember waren bereits sämtliche 44 Wohnungen verkauft. Die festgesetzten Preise sowie die auf Seite 15 beschriebenen Finanzierungshilfen erwiesen sich als äusserst hilfreich.

Im darauffolgenden Jahr, **2001**, konnte ein gemischtgenutztes Gebäude an der Römerstrasse 95–99 mit 17 Wohnungen und 320 m² Bürofläche auf dem freien Markt

Im Jahr 2001 gekaufte Liegenschaft, Römerstrasse 95–99, Winterthur; Wohnen, Büro.



sowie eine Baulandparzelle von 12 000 m² in Dättlau von der Rieter Immobilien AG erworben werden. Später sollten darauf Miet- und Eigentumswohnungen entstehen.

Die 44 verkauften Wohnungen des Q-Bus-Areals konnten gestaffelt am 1. April und 1. Juli 2001 den Käufern übergeben werden. Mit diesem Gebäude gewann die GEBW den erstmals vom Stadtmarketing Winterthur verliehenen Preis für wegweisenden Wohnungsbau in Winterthur. Bei diesem Preis handelte es sich nicht um einen Architekturpreis, sondern um eine Auszeichnung der Bauherrschaft.¹² Im Mai des gleichen Jahres erfolgte der Baustart des Ninck-Areal-Projektes. Das Ziel war die Erstellung von 23 Eigentumswohnungen durch die GEBW und von 43 Mietwohnungen gehobenen Standards durch die Anlagengestiftung Pensimo sowie einer gemeinsamen Tiefgarage.

An der Auwiesenstrasse 3–9 konnte die zweite Etappe der Innensanierung abgeschlossen werden. Fassadensanierung und Fensterersatz erfolgten an den Liegenschaften der Landvogt-Waser-Strasse.

Für die im Jahr 2000 erworbenen 13 000 m² Wohnbauland in Wiesendangen erlangte 2001 der Gestaltungsplan Rechtskraft. Es wurde ein Überbauungskonzept mit sechs Architekten gestartet. Die Idee dabei war, auf einem Teil des Grundstückes Reiheneinfamilienhäuser zu er-

¹² Jahresbericht GEBW, 2001.



Ninck-Areal, 23 Eigentumswohnungen, Brühlgartenstrasse 10–12, Winterthur.

stellen und zu Marktpreisen zu veräussern. Die erzielten Erlöse sollten den Bau der vier Mehrfamilienhäuser auf dem restlichen Teil der Parzelle quersubventionieren.

Nach einer langjährigen Abwärtsbewegung zeigte die Zinsfront wieder einmal nach oben, was 2001 zu einer allgemeinen Anpassung der Mieten führte.

Im Jahr **2002** erfolgte nach vielen Jahren erstmals wieder ein Verkauf von Liegenschaften. Die Gebäude Tegerloo 34–38 und Untere Briggerstrasse 62–64 wurden dem

Meistbietenden veräussert. Beide Liegenschaften wiesen einen hohen Unterhaltsstau und nicht zeitgemässe Grundrisse auf.

Für das Areal in Dätttau (12 000 m²) wurde ein Studienauftrag vergeben. Das Projekt wurde «In Wannen» benannt.

Parallel dazu ging der Bau des Ninck-Areals zügig seinem Ende entgegen. Gleichzeitig gab der VR grünes Licht für den Planungsstart zweier grosser Projekte – die Überbauung in Wiesendangen und die Totalsanierung mit Anbau der Liegenschaften an der Schaffhauserstrasse. Dort sollten aus 36 kleinen, nicht mehr zeitgemässen Wohnungen moderne, attraktive und helle Wohnräume geschaffen werden. Durch Anbauten auf der rückwärtigen Seite sollte zudem die Wohnfläche erweitert werden. Im gleichen Jahr erfolgte die erste Etappe der Innenanierung an der Wallrütistrasse 117–121.

Im Verwaltungsrat trat Präsident Paul Wanner zurück. Die GV verdankte seine Dienste und wählte als neues Mitglied Bruno Allmendinger (CFO Sulzer-Konzern). Er übernahm den Vorsitz im Gremium.

2003 versprach ein ereignisreiches Jahr zu werden. Nach langer Zeit bot die Stadt Winterthur der GEbW wieder einmal Landparzellen an – Zelgli, Tägelmoos und Schenkweise. Alle drei Möglichkeiten waren aber mit derart weitgehenden und einseitigen Auflagen versehen, dass die GEbW auf ein Angebot verzichtete.



Schaffhauserstrasse 155–165, Totalsanierung 2003/04 mit grundrissvergrößernden Anbauten auf der Gartenseite.

Die Planungen der grossen Neubauprojekte in Wiesendangen und Dätttau gingen mittlerweile weiter, wobei beim Projekt Dätttau ein Nachbar den Fortschritt über längere Zeit mit einem Rekurs blockierte.

Die zweite Etappe der Innensanierung an der Wallrütistrasse 117–121 wurde wie geplant abgeschlossen.

Folgende Ereignisse sorgten im Jahr 2003 zudem für Gesprächsstoff: In Winterthur starb im Juli 2003 Hugo Erb (1918–2003) und schockierte die Öffentlichkeit, indem er

eine Konkursmasse von ca. CHF 2,3 Mia. hinterliess – die zweithöchste in der damaligen Schweizer Geschichte. Immobilieninvestor Bachmann realisierte innert kürzester Zeit rund 800 Wohnungen in Wülflingen und Hegi. Immobilienrelevant waren zudem die Abschaffung der Handänderungssteuer im Kanton Zürich (Initiative des HEV Kanton Zürich) und die Ablehnung der Initiative «Ja zu fairen Mieten» des Mieterverbandes. Ferner liess der VR erstmals sämtliche Liegenschaften durch die Firma Wüest Partner zu Marktpreisen bewerten, um eine professionelle und unabhängige Drittmeinung über den Wert des Portfolios zu erhalten. Im Hinblick auf die konservative Bewertung in der Bilanz blieb dies aber ohne Einfluss.

Das Jahr **2004** verlief baulich gesehen eher ruhig. Die Bauten auf dem Ninck-Areal wurden fertiggestellt. Die 23 Eigentumswohnungen waren bis zum Bezug im März alle verkauft. An der Wallrütistrasse 117–121 konnte die dritte Sanierungsetappe abgeschlossen werden. Sämtliche drei Etappen konnten innerhalb des gesetzten Zeit- und Kostenrahmens abgerechnet werden. An der Schaffhauserstrasse 155–165 wurde die erste Sanierungsetappe abgeschlossen und die zweite in Angriff genommen. In Wiesendangen, aber auch in Dätttau, wo mit dem rekurrierenden Nachbar eine Lösung gefunden werden konnte, gingen die Planungen weiter.

Im Sommer **2005** erfolgte der Spatenstich in Wiesendangen und Dätttau, beides Projekte, wie bereits festgehalten, mit Eigentums- und Mietwohnungen. Mit etwas Sorge hatte der VR grünes Licht gegeben. Durch den

Periode 1997–2007

Rekurs in Dätt nau hatte sich dieses Projekt verzögert und fiel dadurch mit dem Start in Wiesendangen zusammen. Ursprünglich war ein gestaffelter Start geplant gewesen, um die hohe Investitionssumme von CHF 51,5 Mio. zeitlich zu strecken. An der Schaffhauserstrasse 155–165 konnte die zweite Etappe abgeschlossen werden und die rundum erneuerten Wohnungen wurden den neuen Mietern im Frühjahr übergeben. Der Mix aus alt und neu (Anbauten) fand einen positiven Anklang bei den Mietern.

Wallrütistrasse 76–80, 2006, Anbauten von drei Aussenliften.



Weitere Projekte wurden keine in Angriff genommen. Völlig überraschend verstarb das VR-Mitglied Peter Fontanesi. Herr Fontanesi hatte die Interessen der Rieter vertreten.

Um den steigenden Ansprüchen der Mieter nach Komfort gerecht zu werden und die Vermietungsmöglichkeiten zu wahren, wurden **2006** an der Wallrütistrasse 76–80 drei Aussenlifte und an der Wallrütistrasse 117–121 drei Innenlifte (im Treppenhausschacht) montiert.

Da sich die Neubauten in Dätt nau («In Wann») und in Wiesendangen nach Zeitplan entwickelten, wurde der Verkaufs- und Vermietungsprozess gestartet. Dieser gestaltete sich überraschend schwierig. Trotzdem konnten in der zweiten Hälfte 2006 sowohl in Dätt nau als auch in Wiesendangen alle Mietwohnungen wie auch die Reiheneinfamilienhäuser und Eigentumswohnungen bezogen werden. Im Sinne eines sozialen Engagements wurde in Wiesendangen ein ganzes Haus der Stiftung Steinegg zu günstigen Konditionen vermietet. Diese Stiftung bietet Wohn- und Arbeitsorte für Menschen mit Behinderung an.¹³

Das Ende dieser Grossbauten in Sicht, wurde mit der Planung eines weiteren Projektes an der Oberen Schöntalstrasse 16–26 begonnen. Hier galt es, drei in den Jahren 1927 bis 1929 erstellte Mehrfamilienhäuser zu ersetzen. Das Problem dabei war, dass die Denkmalpflege den

¹³ Selbstdefinition Stiftung Steinegg, Details siehe www.steinegg.ch.

Drei neu erstellte Mehrfamilienhäuser in Wiesendangen mit 26 Wohnungen.



Periode 1997–2007

Abbruch verhindern wollte, da sie die Bauten als schützenswert erachtete. Auch intern ergaben sich grosse Diskussionen, da mit dem Abbruch Wohnungen mit äusserst günstigen Mieten verloren gingen. Die neuen Wohnungen würden wohl grösser, heller und komfortabler, aber auch teurer.

Im Verwaltungsrat ersetzte Thomas Anwander (Rieter) den im Vorjahr verstorbenen Peter Fontanesi. Die Winterthur Versicherung wurde in diesem Jahr von der AXA Versicherung übernommen, wodurch die AXA an Stelle der Winterthur Versicherung ins Aktionariat der GEbW eintrat. An der GV 2006 wurden zudem die neu formulierten Statuten bewilligt. Nebst dem Bekenntnis zur Erstellung günstiger Familienwohnungen wurde in die Statuten neu das Thema der Ökologie aufgenommen sowie die Umwandlung von Inhaber- in Namensaktien festgehalten. Diese Änderungen wurden 2007 im Handelsregister eingetragen.

Im Jahr **2007** ergaben sich zwei Änderungen im Verwaltungsrat. Jack Brunnschweiler, der 1979 bis 1985 und 1989 bis 2007 dem VR angehört hatte, trat altershalber zurück. Gleichzeitig wurde Jürg Burkhard als Vertreter der AXA neu in den VR gewählt. Jürg Burkhard brachte als oberster Bau- und Entwicklungschef der AXA willkommenes Bau- und Verfahrenswissen in den VR ein.

Der Preis der Aktien der GEbW gab Anlass zu Diskussionen. So wurden in diesem Jahr drei Aktien für damals unglaubliche CHF 29 500 gehandelt. Jahrelang bewegten

sich die Aktien der GEbW unterhalb des Radars von klassischen Anlegern. Sie wurden von lokalen Unternehmen, Einzelpersonen, Institutionen und Behörden gehalten. Der VR half oft mit (und tut es heute noch), Aktien von den wenigen Verkaufswilligen im lokalen Markt zu platzieren. Die GEbW soll eine Winterthurer Gesellschaft bleiben. Anleger wurden sich zunehmend des wahren inneren Wertes der GEbW-Aktien bewusst und lösten dadurch eine unglaubliche Preissteigerung aus, die bis ins Jubiläumsjahr 2022 anhalten sollte. Mehr davon im Kapitel «Aktienkurs – beeindruckende Entwicklung», Seite 65.

In Wiesendangen entschied man sich für den Verkauf einer Parzelle, die lärmässig ungünstig, direkt an der Bahnlinie, lag. Das Grundstück mit einer Fläche von 5205 m² wurde zusammen mit einem angrenzenden Grundstück der Sulzer Vorsorgeeinrichtung verkauft, um einen besseren Preis zu erzielen.

Periode 2008–2014

Im Jahr **2008** waren die Schlussrechnungen der Grossprojekte Wiesendangen und «In Wannen», Dätttau, ein grosses Thema.

Ferner entschied man an der VR-Sitzung vom 10. September 2008, künftig pro Jahr grössere Beträge in energetische Verbesserungsmassnahmen zu investieren. Die ökologische Bilanz sollte dadurch verbessert und die Mieter von hohen Energie-/Heizkosten entlastet werden. Der Firma Energiekonzepte AG wurde der Auftrag erteilt, für einen Grossteil der Liegenschaften ein energetisches Pflichtenheft zu erstellen und die «low hanging fruits»¹⁴ festzulegen, das heisst Massnahmen zu bezeichnen, die man rasch und effizient umsetzen konnte. Ferner wurde entschieden, diese Investitionen dem Erneuerungsfonds zu belasten. Mehr dazu im Kapitel «Umwelt – Nachhaltigkeit», Seite 49.

Ein Thema war auch das Erarbeiten und Einführen eines professionellen Risikomanagements und Organisationsreglementes.

Das Ersatzbauprojekt an der Oberen Schöntalstrasse des Architekturbüros «Architektenkollektiv Winterthur» wurde bewilligt – 38 Wohnungen mit Tiefgarage, Erdsonden und Solarpanels auf dem Dach. Gleichzeitig entschied man, den bestehenden Mietern mit einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. An einer Mieterversammlung wurde ihnen dargelegt, warum die GEbW Ersatzbauten



Bild oben: «In Wannen», Dätttau – unten links im Bild die drei Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen, darüber in hellblauer Farbe die drei Blöcke mit Eigentumswohnungen, die die Mietwohnungen quersubventionierten. Bild unten: In den Jahren 1927 bis 1929 erstellte Bauten Obere Schöntalstrasse vor dem Abriss. Bild: Vermutlich Stadtarchiv Winterthur.



Periode 2008–2014

erstellen wolle und dass man ihnen Ersatzwohnungen aus dem umfangreichen Portfolio der GEbW anbieten werde. Daraufhin schlossen sich drei Mieter zu einer Interessengemeinschaft zusammen, um das Projekt so weit wie möglich zu boykottieren. Sie übten sich in völliger Kommunikationsverweigerung.

Erst als bis auf die drei Mieter alle ausgezogen waren, konnte eine Einigung gefunden werden. Nach anfänglichen Diskussionen fand man auch mit der Denkmalpflege eine Einigung, und einem Abbruch stand im Jahr **2009** nichts mehr im Wege. Am 1. Juli 2009 erfolgte der Spatenstich. Der bewilligte Kostenvoranschlag betrug CHF 14,61 Mio. Mit den Verwaltungsräten Robert Meyer und Johannes Reis wurde ein baubegleitender Ausschuss gebildet. Der Bitte des Präsidenten des Quartiervereins Tössfeld-Brühlberg, einen Kindergarten mit entsprechendem Spielplatz im EG zu installieren, und einer Anfrage des Departements Schule und Sport, eine Kinderkrippe mit einem Flächenbedarf von ca. 240 m² ebenfalls im EG einzurichten, konnte leider aus bautechnischen Gründen nicht entsprochen werden.

Im gleichen Jahr wurden an der Liegenschaft Grünmattstrasse 28–30 die Fenster ersetzt und die Fassade isoliert, die Balkone vergrössert, die Kellerdecken gedämmt und die Eingangs- und Wohnungstüren ersetzt.

Zwei weitere Projekte wurden im Jahr 2009 angestossen, die die GEbW noch einige Jahre beschäftigen sollten – die Umgestaltung des Bahnhofs Grüze und der Gestaltungs-



Ersatzbauten Obere Schöntalstrasse 20–22, Jahr 2010.

plan Talgut im Quartier Mattenbach. Letzterer sollte mit den Baugenossenschaften HGW¹⁵, GWG¹⁶ und WGT¹⁷ gemeinschaftlich über die Parzellen aller vier Eigentümer ausgearbeitet werden. Es galt hier einen restriktiv formulierten und veralteten Quartiererhaltungsplan durch einen zeitgemässen Gestaltungsplan zu ersetzen.

¹⁴ Low hanging fruits = effiziente, offensichtliche Massnahmen, die ohne grosse Investitionen umgesetzt werden können.

¹⁵ HGW = Heimstätten-Genossenschaft Winterthur.

¹⁶ GWG = Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur.

¹⁷ WGT = Wohnbaugenossenschaft Talgut.



Den Gestaltungsplan Talgut umfassende Grundstücke, Quartier Mattenbach.



■ GEbW ■ HGW ■ GWG ■ WGT

Ein weiterer Meilenstein für die GEbW war im Jahr 2009 die Namensänderung. Wegen der Revision des Gesellschaftsrechts (Obligationenrecht Art. 950) musste die GEbW ihren 137 Jahre lang getragenen Namen von **Gesellschaft** für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur in **Aktiengesellschaft** für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur ändern – die Rechtsform muss ersichtlich sein. Selbstverständlich wurde im VR darüber debattiert, ob man bei dieser Gelegenheit eine Namensänderung in Betracht ziehen sollte. Insbesondere eine Kürzung und das oft umstrittene und heute mit negativen Assoziationen behaftete Wort «billig» gaben Anlass zu Diskussionen. Am Schluss entschied man sich aus Gründen der Traditionsverbundenheit dagegen. Im Jahr 2009 wurde die Namensänderung vom Handelsregister publiziert und eingetragen.

Das Jahr **2010** begann mit einer Totalsanierung (innen und aussen) der Liegenschaft an der Rychenbergstrasse 33–35, Winterthur, inklusive Dachaufstockung mit zwei wunderschönen 4,5-Zimmer-Wohnungen und Balkon-erweiterungen. Die Liegenschaft stammte aus dem Jahr 1950 und bedurfte einer umfassenden Sanierung mit tiefgreifenden energetischen Verbesserungen. Die Sanierung erfolgte im bewohnten Zustand, was für die Mieter eine grosse Belastung war.

Im Frühling begann die Vermietung der neu erstellten Wohnungen an der Oberen Schöntalstrasse 20–22. Da ein günstiger Landpreis für die Berechnungen eingesetzt wurde, konnten die Wohnungen zu attraktiven Preisen vermietet werden, was für eine schnelle Vermietung sorgte.



Totalsanierung inklusive Dachstockausbau Rychenbergstrasse, Winterthur.



Im Talgut wurden aus den Vorschlägen der 15 Wettbewerbsteilnehmer 5 Teams für eine nähere Bearbeitung ausgewählt, und daraus erfolgte das Siegerprojekt.

Für das Gebiet der Grüze kündigte die Stadt Winterthur an, den Bahnhof Grüze erheblich ausbauen und zu einem lokalen Bahn-/Busknotenpunkt entwickeln zu wollen. Den drei Mehrfamilienhäusern der GEbW an der Talackerstrasse 96–100 sollte dabei eine wichtige Rolle zukommen, da sie direkt am zukünftigen Bahnhofplatz liegen.

Im Jahr 2010 wurden die Mieten der GEbW mit den Marktmieten von Winterthur verglichen. Die dazu notwendigen Daten lieferte Wüest Partner. Selbst der VR war überrascht festzustellen, wie günstig die Mieten der GEbW im Verhältnis zum Markt waren. So ergab die Untersuchung, dass sich 65% der Mietwohnungen der GEbW im <25%-Quantil von Wüest Partner bewegen und 8 Liegenschaften sogar im <5%-Quantil. Für Unkundige heisst das, dass 75% der Wohnungen, die in Winterthur angeboten werden, teurer sind als 65% der Wohnungen der GEbW und dass 95% der Wohnungen in Winterthur teurer sind als die Wohnungen in 8 Liegenschaften der GEbW. Der VR nahm mit Genugtuung zur Kenntnis, dass die Gesellschaft ihrem Zweck erfolgreich nachlebt. Mehr dazu ab Seite 55.

Da die GEbW kein eigenes Personal hat, lagerte sie die Geschäftsführung und damit sämtliche immobilienrelevanten operativen Tätigkeiten seit vielen Jahren an die Sulzer Immobilien AG aus. Als der Sulzer-Konzern im Jahr

2010 entschied, die Sulzer Immobilien AG samt zahlreichen Grundstücken zu veräussern, wurde im VR darüber diskutiert, ob man die Betriebsgesellschaft der Sulzer Immobilien AG (ohne Grundstücke) übernehmen soll. Da jedoch das Zeitfenster für ein Angebot so knapp bemessen war, dass keine umfassende Due Diligence in Sachen Altlasten, Steuern, Sozialabgaben, vertragliche Verpflichtungen und Potentiale möglich war, verzichtete der VR schlussendlich auf ein Angebot.

Die Auwiesen Immobilien AG übernahm kurz darauf die Betriebsgesellschaft der Sulzer Immobilien AG. Damit wechselte 2010 auch die Verwaltung sämtlicher Liegenschaften der GEbW zu dieser Gesellschaft. Sie stellte in der Folge auch weiterhin den Geschäftsführer, die Verwaltung, die Hauswarte und das Portfoliomanagement.

Im Nachgang zum Wechsel in der Verwaltung verlegte die GEbW 2011 ihren Sitz von der Zürcherstrasse 39 zur Auwiesen Immobilien AG an die Klosterstrasse 17, Winterthur.

In das Aktionariat kam ebenfalls Bewegung, nachdem im Mai 2010 die UBS beschlossen hatte, im Rahmen einer Bereinigung ihres Beteiligungsportfolios ihren Aktienanteil an die bestehenden Hauptaktionäre zu veräussern. Die UBS (vertreten durch die UBS Winterthur) war jahrzehntelang Aktionärin der GEbW, stellte über viele Jahre ein VR-Mitglied und brachte wertvolles Finanzwissen ein. Die UBS Winterthur war und ist als Finanzierer lokaler KMU ein wichtiger Faktor auf dem Platz Winterthur. Dass mit der

heute internationalen Ausrichtung der Bank ein lokales Engagement keinen Sinn mehr ergab, war zu erwarten.

Das Jahr **2011** begann mit dem Verkauf der Liegenschaft am Ruediweg 5–7. Diese 1957 erstellte Liegenschaft mit 16 Wohnungen war eine isolierte Einzelliegenschaft mit hohem Unterhaltsstau.

Auch projektmässig ging es weiter. So erfolgten im Februar 2011 der Bezug der 38 Wohnungen des Neubauprojektes Obere Schöntalstrasse 20–22, die Innensanierung an der Landvogt-Waser-Strasse 28 sowie die Innen- und teilweise Aussensanierung (Dämmung Flachdach, Kellerdecken, von Solarenergie beheizte Warmwasserversorgung) an der Ruchwiesenstrasse 12–18. Hier wurden rund CHF 900 000 in energetische Massnahmen investiert, die man den Mietern nicht weiterverrechnete, sondern dem Erneuerungsfonds belastete. Bei der 1981 bis 1982 gebauten Liegenschaft konnten zusätzliche WCs und Duschen in den Reduits eingebaut werden.

An der Oberseenerstrasse 43–49 startete die Planung für Ersatzbauten. Die im Jahr 1948 erstellten zwei Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohnungen galt es durch Neubauten zu ersetzen und die erheblichen Ausnutzungsreserven zu konsumieren.

2012: Mit dem Gestaltungsplan Talgut schritt der Prozess langsam, aber doch stetig voran. So erfolgte die Ämtervernehmlassung des Gestaltungsplanes. Am 16. November 2012 wurde dieser publiziert und am 28. November 2012



Ruediweg 5–7, Verkauf 2011 (oben).
Oberseenerstrasse vor dem Abriss (unten).



an einer Publikumsveranstaltung den betroffenen Mietern der vier Bauträger und der Öffentlichkeit vorgestellt.

An der Wallrütistrasse 117–121 begannen schwierige Verhandlungen mit dem Amt für Städtebau. Aus Sicht der GEbW bestand wegen der Grösse der Landparzellen ein Anrecht auf einen Arealbonus. Auf den Freiflächen zwischen den bestehenden Gebäuden wollte die GEbW weitere zwei Bauten inklusive einer Tiefgarage erstellen. Diese Absichten trafen bei den Behörden zu Beginn auf kein Verständnis.

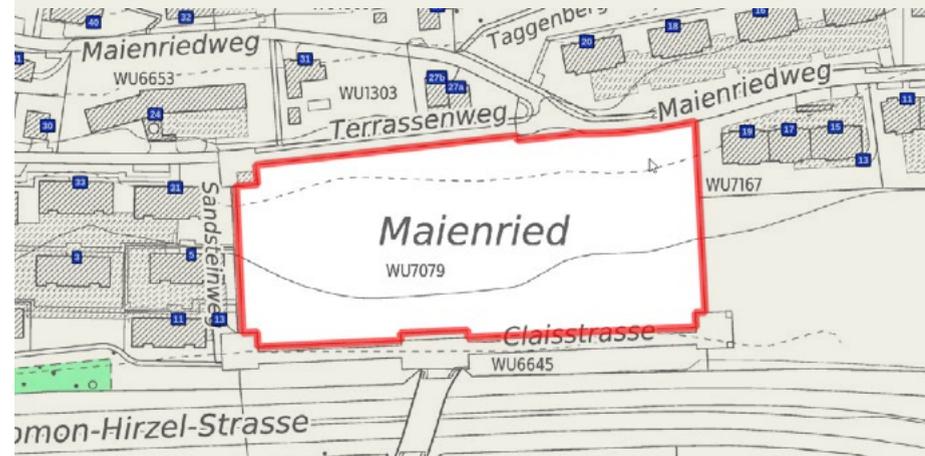
An der Lärchenstrasse 33–35 erfolgte eine Innensanierung. Die gleichzeitig geplante Dämmung der Fassade sowie die Aufstockung wurden von den Behörden durch unverständliche Auflagen verzögert. Diese Verzögerung sollte sich über drei Jahre hinziehen. An der Wässerwiesenstrasse 61–63 erfolgte eine Teilinnensanierung.

Mit Blick auf den Bahnhof Grüze gingen die Verhandlungen mit der Stadt weiter. Absichten, die Grundstücke der GEbW an der Talackerstrasse 96–100 mit gleichwertigen Grundstücken der Stadt an einer anderen Lage zu tauschen, führten zu keinem Ergebnis. Sämtliche beteiligten Grundeigentümer arbeiteten an einer für alle tragbaren Entwicklungsvereinbarung.

Im gleichen Jahr fragte die Stadt Winterthur verschiedene gemeinnützige Wohnbauträger an, ob sie Interesse daran hätten, im Maienried 14858 m² Wohnbauland, W3/2.6, im Baurecht zu erwerben.

Per se eine interessante Angelegenheit, doch einmal mehr waren die damit verbundenen Auflagen – wie Kostenmieten, Wohnungsgrößen (Vorgaben nach kantonaler Wohnbauförderung), Wohnungsmix, hoher Anteil an subventionierten Wohnungen (40–50%), Mietermix und ein vorgeschriebener Anteil an Sozialwohnungen – so tiefgreifend, dass die GEbW sowie fast sämtliche ebenfalls interessierten Baugenossenschaften von Verhandlungen Abstand nahmen. Zusätzliche Einschränkungen waren, dass man nach einem bestehenden Gestaltungs- und Quartierplan bauen musste, was die planerischen Freiheiten erheblich einschränkte. Ebenfalls war für die subventionierten Wohnungen die Inanspruchnahme eines zinslosen kantonalen Darlehens Pflicht. Die GWG (Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur) versuchte vorerst in Zusammenarbeit mit der Winterthurer Wohnbaugenossenschaft Noah und später alleine noch eine Lösung zu finden, doch sind diese zwei letzten gemeinnützigen Bauträger schliesslich ebenfalls ausgestiegen. Fakt ist, dass 2021, neun Jahre nach der Lancierung, das Land immer noch im Eigentum der Stadt ist. Unverständlich, dass die Stadt die Rahmenbedingungen nicht anpasst.

National fanden 2012 zudem zwei immobilienrelevante Abstimmungen statt: Die Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» wurde am 23. September 2012 vom Souverän abgelehnt. Sie hätte für die GEbW eine gewisse Relevanz gehabt. Nicht von direkter Relevanz für die GEbW war hingegen die angenommene «Zweitwohnungsinitiative».



Städtische Parzelle, Maienried.

Im Jahr **2013** ergaben sich wieder Änderungen im Verwaltungsrat. So trat das langjährige Mitglied Ernst Krebs (1984–2013) altershalber zurück. Er hatte die Interessen der Hilfsgesellschaft Winterthur vertreten und wurde durch Markus Casanova, Präsident der Hilfsgesellschaft Winterthur, ersetzt. Ebenfalls altershalber trat Peter Widmer zurück und wurde durch Matthias Hugi (Brandenberger + Ruosch) ersetzt. M. Hugi brachte ein umfangreiches Wissen in der Planung und Projektierung von Bauprojekten in den VR ein. Der VR traf sich 2013 zu einem Workshop, wo die Vermietungskonditionen und das Ausmass der jährlichen Spenden festgelegt wurden.

Periode 2008–2014

Auch die Erarbeitung einer neuen Mittelfristplanung stand auf dem Programm.

Bezüglich Talgut wurde der private Gestaltungsplan (GP) Ende Jahr dem Grossen Gemeinderat überwiesen, der ihn am 7. April 2014 mit grosser Mehrheit bewilligen sollte. In der Grüze (Bahnhofareal) konnte der Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag unterschrieben und ausgearbeitet werden. Die GEBW musste einen geringen Teil ihrer Grundstücksfläche an der Talackerstrasse der Stadt abtreten, dafür bekam sie für die Restfläche eine erheblich höhere Ausnutzung zugesprochen. Für diesen Mehrwert wurde eine Kompensationszahlung von CHF 247 000 vereinbart, die allerdings erst nach Vorliegen der Baubewilligung eines allfälligen Neubauprojektes fällig würde. Vor einer Unterzeichnung galt es, das Ergebnis der öffentlichen Auflage des GP abzuwarten.

Auf den Grundstücken der Wallrütistrasse 117–121 erfolgte im September der Spatenstich für zwei neue Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohnungen und 32 Tiefgaragenplätzen auf der Reservefläche, nachdem die Behörde ihre anfängliche Zurückhaltung gegen dieses Ansinnen abgelegt hatte.

An drei Gebäuden an der Schlosstalstrasse 88–90 / Grafenstein 2 kam eine Hüllensanierung (Isolation, Fenstersersatz) inklusive Ersatz des Sonnenschutzes und Erneuerung der Fugen zur Ausführung.

Eine Möglichkeit, über die Rieter Management AG 5706 m² Wohn- und Gewerbebauland an der Brandriet-

strasse 8, direkt beim Bahnhof in Effretikon, zu erwerben, wurde vom VR abgelehnt.

Für Tegerloo, Oberwinterthur, wo die GEBW drei Mehrfamilienhäuser mit viel Umschwung besitzt und weitere Zukäufe im Jahr 1999 verworfen hatte, traf von der Blatter Immobilien AG eine Anfrage für eine mögliche gemeinsame Projektierung über das gesamte Tegerloo-Areal ein. Die gleiche Anfrage ging auch an die Eigentümerin des Nachbargrundstückes, die Firma L&B (Leemann & Bretscher).

Zwei Investitionsmöglichkeiten in den Gemeinden Ossingen und Dinhard (Weiler Vordergrüt) lehnte der VR ab. Die erste Möglichkeit war mit Bauverpflichtungen verbunden, die ein grosses Risiko beinhalteten, und die zweite war mit nur 13 Wohnungen für die GEBW zu klein.

2014 war ein erfreuliches Jahr, was ausstehende Bewilligungen betraf. So wurden von der Gemeinde Winterthur sowohl der private Gestaltungsplan Talgut als auch der öffentliche Gestaltungsplan in der Grüze bewilligt. Anschliessend unterzeichneten alle involvierten Parteien im Mai auch die Landumlegungs-, Erschliessungs-, Kauf- und Tauschverträge für das Projekt Talgut.

Nach Erhalt der Baubewilligung gab der VR den Kredit frei für den Ersatzbau an der Oberseenerstrasse mit 24 Wohnungen und 20 Einstellplätzen. Die Gebäude wurden im September rückgebaut. Mit der Planung wurde das Architekturbüro BDE Architekten GmbH, Winterthur, beauftragt.

Neubauten:
zwei Mehrfamilienhäuser
an der Wallrütistrasse,
Bezug Frühjahr 2015.



Periode 2008–2014

In der Stadt Winterthur wurde im November 2014 die Schaffung eines Rahmenkredites von CHF 10 Mio. in einer Volksabstimmung angenommen. Damit sollte der Bau von gemeinnützigem Wohn- und Gewerberaum gefördert werden. In einer darauffolgenden Verordnung wurden die Voraussetzungen, Bedingungen und Auflagen geregelt, unter welchen entsprechende Darlehen gewährt werden können. Der Kredit von CHF 10 Mio. sollte in einen Fonds eingebracht werden, der die rückzahlbaren Darlehen stets weiter ausleiht. Erste Kredite flossen im Jahr 2018.

Die Blockade seitens der Behörde bei der Lärchenstrasse 33–35 hielt über das ganze Jahr an. Sie löste sich aber am Jahresende, und einer Aufstockung im Folgejahr stand nichts mehr im Wege. Es wurden je drei Dachwohnungen erstellt.

Mit dem Regionalverband der Winterthurer Baugenossenschaften konnte ein Vertrag über zukünftige Land- und Liegenschaftenakquisitionen unterzeichnet werden. Zweck war die Regulierung von Honoraren für durch den Verband angebotene Grundstücke/Liegenschaften.

Die GEbW lancierte zudem im Jahr 2014 eine Sensibilisierungskampagne in den Nachbargemeinden (Brütten, Neftenbach, Henggart, Pfungen, Seuzach, Hettlingen, Rickenbach, Wiesendangen), um die lokalen Behörden darauf aufmerksam zu machen, dass die GEbW interessiert wäre, auf Gemeindebauland günstigen Wohnraum zu erstellen. Das Echo war eher mässig.



Lärchenstrasse 33, Grundriss Dachwohnungen, analog Lärchenstrasse 35.

Periode 2015–2022

An der Lärchenstrasse 33–35 begannen im September **2015** die Aufstockung und die Fassadenisolation. Der Ersatzbau an der Oberseenerstrasse schritt gut voran, sodass im Herbst die Erstvermietung lanciert wurde. Die Neubauten an der Wallrütistrasse waren im Frühjahr 2015 fertiggestellt, und die Mieter zogen gestaffelt im Mai/Juni ein. Ein interessantes Phänomen war hier, dass die GEbW etliche Mühe bekundete, die günstigen Wohnungen zu den vorgegebenen Vermietungskriterien zu vermieten. Wegen der attraktiven Mieten waren die Interessenten zahlreich, doch mussten viele wegen zu hoher Einkommen und zu geringer Belegung abgewiesen werden mit der Folge, dass die Vermietungskriterien kurz vor Bezug etwas gelockert und anhand der gemachten Erfahrungen überarbeitet wurden.

Ebenfalls an der Wallrütistrasse, aber auf der gegenüberliegenden Strassenseite, Nr. 86–90, konnten acht zusätzliche Aussenparkplätze erstellt und konnte dadurch der Parkierungsnotstand in dieser Liegenschaft etwas gelindert werden.

Die GEbW gab im Jahr 2015 folgende Angebote ab:

1. Hagmann-Areal in Winterthur Seen, 7695 m² Wohnbauland
2. Volg-Areal in Winterthur Veltheim, 8260 m² gemischtgenutzte Gebäude
3. Teilbereich des Baufeldes 3 im Sulzer-Werk 1, 8000–12 000 m²

Bei allen drei Parzellen wurde die GEbW überboten.



Innen- und Aussenansicht, Ersatzbau Oberseenerstrasse, Bezug Mai 2016.



Periode 2015–2022

Nach dem bewilligten Gestaltungsplan Talgut wurde ein Wettbewerb für das zu realisierende Projekt auf den Grundstücken der GEbW durchgeführt. Diesen gewann das Architekturbüro Egli Rohr Partner aus Baden.

In Sachen Referenzzinssatzanpassung traf der VR einen wichtigen Entscheid. Über die letzten 15 Jahre war bei einer Referenzzinssatzsenkung die Mietzinsanpassung automatisch bei allen Mietern erfolgt – selbst bei bereits sehr tiefen Mieten. Man beschloss, Referenzzinssatzsenkungen nur noch an Mieter weiterzugeben, die eine Miete über dem 40%-Quantil von Wüest Partner aufweisen. Das Ziel war, teurere Wohnungen zu vergünstigen, und nicht, bereits sehr günstige Wohnungen noch günstiger zu machen.

Im Januar **2016** konnte der Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag in der Grüze (Bahnhof) unterzeichnet werden. Es lag nun an der Stadt, hier erste Schritte einzuleiten. Als politisch schwierig zu verkaufen sollte sich der Bau einer neuen, über CHF 50 Mio. teuren Brücke erweisen. Die neue Brücke sollte den Bahnhofplatz Grüze und die Sulzer-Areale in Neu-Hegi verbinden. Eine Abstimmung sollte erst im November 2020 stattfinden.

An der Lärchenstrasse 33–35 wurde die Dachaufstockung mit 6 zusätzlichen Wohnungen abgeschlossen. Im Frühjahr übergab die GEbW die 24 Wohnungen und 20 Tiefgaragenplätze an der Oberseenerstrasse 45–49 den Mietern.

Im Talgut, Quartier Mattenbach, arbeiteten die Architekten am Vorprojekt, und im Tegerloo stimmte der VR einer Test-

planung zu, um eine Grundlage für weitere Entscheide zu schaffen. Das Projekt im Tegerloo wurde «Eichwaldhof» benannt.

Da günstiges Bauen ein Grundanliegen der GEbW ist und war, wollte man über einen Forschungsauftrag an ein höheres Institut in Erfahrung bringen, ob es diesbezüglich Verbesserungspotential oder noch nicht begangene Wege gab. Der Forschungsauftrag wurde mit CHF 50 000 bis CHF 75 000 dotiert. Es wurden die ETH Zürich (Leitung



Verfasser: Jürg Burkhard,
VR GEbW.

Institut für Technologie in der Architektur), die ZHAW in Winterthur (Departement Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen) und das IFZ in Zug (Immobilien Real Estate Management) kontaktiert. Da man sich mit diesen Instituten nicht finden konnte, wurde der Auftrag an das Verwaltungsratsmitglied Jürg Burkhard, Dipl. Architekt ETH/MBA UNIL, vergeben. J. Burkhard verfügte als jahrelanger Verantwortlicher der Bau- und Entwicklungsabteilung der AXA Versicherung über grosse Erfahrung im Hochbau. Das im Jahr 2017 vorliegende Resultat seiner Recherchen wurde vom VR mit Interesse aufgenommen und verschiedenen Stakeholdern zugestellt.

Im Verwaltungsrat ergaben sich verschiedene Wechsel. So traten Johannes Reis (1998–2016), Robert Meyer (2003–2016) und der Präsident Bruno Allmendinger (2002–2016) per Mai 2016 aus dem Verwaltungsrat aus. Als neuer Präsident wurde das VR-Mitglied Markus Casanova (Vertreter der Hilfsgesellschaft Winterthur) gewählt. Neu in den Verwaltungsrat wurden Thomas Bänninger und Christian Wenger gewählt.

Im Talgut kamen die Planungen rasch voran. Nach der Einigung mit dem Amt für Städtebau bezüglich des Baus von 76 Wohnungen wurde sämtlichen Mietern gekündigt. Die Umplatzierungen erfolgten GEBW-intern, aber auch zu den Baugenossenschaften HGW, GWG und WGT, deren Grundstücke ebenfalls Teil des zugrundeliegenden GP waren. Am 26. Juni traf die Baubewilligung ein, im November fuhren Abbruchbagger auf. Im Tegerloo andererseits arbeitete man an einer Entwicklungsvereinbarung

mit Blatter Immobilien und L&B, die in die Unterzeichnung eines Eckwertpapiers mündete.

Die Jahre **2017** und **2018** verliefen baulich gesehen relativ ereignislos. 2017 musste sich Thomas Bänninger (Sulzer) bereits nach einem Jahr wieder aus dem Verwaltungsrat verabschieden. Sulzer-interne Verschiebungen waren dafür verantwortlich. Er wurde von Marc Hamacher abgelöst (Sulzer).

Am 1. Januar 2018 schaltete die GEBW ihre Website gebw.ch erstmals frei. Sie war für das Fehlen einer direkten elektronischen Anlaufstelle von verschiedenen Seiten kritisiert worden. Jetzt finden sich im Netz Kontaktadresse, Liegenschaften, ein geschichtlicher Abriss und die Organisation.

Im Talgut, Quartier Mattenbach, erfolgte der Baustart der 76 Wohnungen. Die Bauphase sollte bis ins Jahr 2019 andauern.

Im Tegerloo (Projektname Eichwaldhof) gingen 2018 die Planungen weiter. Es galt, eine Testplanung zusammen mit der Stadt durch einen Wettbewerb mit zwei Architekturbüros zu erstellen. Im Weiteren standen die Arbeiten an einem städtebaulichen Vertrag und an einem Gestaltungsplan inklusive Rückbau des Tegerlooweges im Vordergrund. Ferner galt es, ein Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt für den Eichwaldgraben zu erstellen. Für die GEBW bietet sich hier die Gelegenheit, die 72 in den Jahren 1959 bis 1960 erstellten Wohnungen



Richtprojekt «Eichwaldhof» im Tegerloo, rot umrandet Anteil GEBW (oben).
Dr. Robert Sulzer-Forrer (unten), Bild: Stadtbibliothek Winterthur.



**Dr. Robert Sulzer-Forrer,
1873–1953, Industrieller**

Ein Paradebeispiel für das langjährige Engagement der Sulzer-Dynastie in der GEBW. 1907–1952 Verwaltungsrat der GEBW, 1912–1952 dessen Präsident. 45 Jahre lang im Verwaltungsrat der GEBW. Ähnlich lange Verpflichtungen im Verwaltungsrat der GEBW verzeichneten weitere Familienmitglieder.

am Tegerlooweg durch ca. 120 moderne und zeitgerechte Wohnungen zu ersetzen. Am 17. August 2018 wurden die Mieter über das anstehende Projekt informiert. Kurz danach, am 4. September 2018, erfolgte ein Informationsabend mit den direkten Anrainern und Vertretern des Quartiervereins.

Diese zeigten sich über den zu erwartenden Mehrverkehr besorgt. Sehr enttäuschend für die GEBW war ein extrem einseitig verfasster Bericht im «Landboten», der zwei Tage nach dem Informationsabend erschien. Es wurde ausschliesslich die Sicht der wenigen kritischen Teilnehmer wiedergegeben. Die Mehrheit, die das Projekt als gut befand, wurde mit keinem Wort erwähnt.

Als wichtiges Ereignis in der Geschichte der GEBW gilt die Übernahme des grossen Aktienpaketes der Sulzer AG durch die Sulzer Vorsorgeeinrichtung im Jahr 2018. Dadurch besiegelte der grösste Anteilseigner, früherer Sponsor und zusammen mit der Hülfs-gesellschaft Winterthur wichtigstes Gründungsmitglied im Jahr 1872, seinen Ausstieg aus der GEBW. Durch die zunehmende internationale Tätigkeit des Sulzer-Konzerns und die Besetzung von mehr und mehr Managementposten durch internationale Führungskräfte gingen die lokale Anbindung und das lokale Verständnis über die letzten 30 Jahre zunehmend verloren. Für die GEBW ist es eine Bereicherung, dass mit der Sulzer Vorsorgeeinrichtung eine lokal verankerte Aktionärin gefunden worden ist, die sich mit dem Gedankengut der GEBW gut identifizieren kann. Der Sulzer-Konzern hat der GEBW in der langjährigen Ge-

schichte viel mit Ratschlägen, Beziehungen, Engagement im Verwaltungsrat, Geld und Grundstücken geholfen. Die Beteiligung passte jedoch nicht mehr in die strategische Ausrichtung der heutigen Sulzer AG.

Lokal fand eine wichtige Abstimmung statt: «Baurecht statt Landverkauf». Der Souverän stimmte dieser Vorlage am 25. November 2018 mit überwältigender Mehrheit zu (75,19% Ja). «Städtisches Bauland soll in der Regel nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben werden.»¹⁸ Dies wird den Erwerb von Bauland von der öffentlichen Hand noch schwieriger machen.

Im Jahr **2019** befasste sich der VR intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit. In einem Workshop legte er eine Strategie sowie Meilensteine fest, um die GEbW möglichst klimaneutral zu formen. Die GEbW hat in den vergangenen Jahren bereits viel in die Nachhaltigkeit investiert, doch galt es jetzt, sie auf einen möglichst verbindlichen klimaneutralen Pfad zu bringen. Als erster Schritt wurde eine umfassende Bestandsaufnahme über sämtliche Liegenschaften verordnet: Energiekonsum, Heizungsart, Heizungsalter, GEAK-Plus-Berichte¹⁹ etc. Mehr zu Umwelt und Nachhaltigkeit im entsprechenden Kapitel auf Seite 49.

¹⁸ Text Abstimmungsblatt.

¹⁹ GEAK = Gebäudeenergieausweis der Kantone (energetisches Bewertungs- und Beratungsinstrument: www.geak.ch).

Der VR befasste sich zudem mit dem anstehenden 150-Jahr-Jubiläum der GEbW im Jahr 2022. Es galt, hier früh genug mit der Planung zu beginnen. An der VR-Sitzung vom 26. März 2019 genehmigte er diesbezüglich verschiedene Planungsschritte und ein Budget.

An der Generalversammlung 2019 wurden Peter Strassmann (Sulzer Vorsorgeeinrichtung) und Michael Keller (AXA) als neue Verwaltungsratsmitglieder gewählt. Peter Strassmann ersetzte den austretenden Marc Hammacher (Sulzer AG). Die Sulzer AG ist dadurch das erste Mal seit 1872 nicht mehr im Verwaltungsrat der GEbW vertreten.

Siedlung Talgut-Mattenbach, 76 Wohnungen, Bezug Ende 2019.



Periode 2015–2022

Im Talgut, Quartier Mattenbach, konnte im März 2019 mit der Neuvermietung begonnen werden. Dank den günstigen Mietzinsen und attraktiven Wohnungen fanden die 76 Mietwohnungen und Parkplätze in kürzester Zeit Abnehmer. Der gestaffelte Bezug erstreckte sich von September bis Dezember 2019. Mit einer Bausumme von rund CHF 29 Mio. handelte es sich um die bis dahin grösste Einzelinvestition der GEbW.

Am Schiltwiesenweg erwarb die GEbW im April 2019 ein kleineres Mehrfamilienhaus als Grundstücksarrondierung zu den Liegenschaften Schildwiesenweg 8–18.

Im Tegerloo, Projekt «Eichwaldhof», galt es, die letzten Unstimmigkeiten im städtebaulichen Vertrag zu klären sowie die Projektorganisation und die Nutzungsverordnung mit Blatter Immobilien und L&B zu bereinigen.

2020: Das alles dominierende Thema in diesem Jahr war das Covid-19-Virus. Dieses verursachte eine Pandemie, die einen grossen wirtschaftlichen Einfluss auf den Immobilienmarkt hatte. Einzelhandelsgeschäfte und Restaurants mussten von Amtes wegen über längere Perioden geschlossen werden. Viele Vermieter mit kommerziell genutzten Flächen mussten den Mietern Mietreduktionen gewähren, damit diese nicht wegen fehlender Einnahmen in den Konkurs getrieben wurden.

Die GEbW wurde durch die Pandemie nur am Rande getroffen, da das Portfolio der GEbW praktisch keine Mietverträge für kommerziell genutzte Flächen aufweist.

Sehr wohl von der Pandemie betroffen war die Generalversammlung. Wohl das erste Mal in der langen Geschichte der GEbW konnte diese nicht physisch stattfinden. Sie erfolgte brieflich über eine unabhängige Stimmrechtsvertreterin.

Trotz der gesundheitspolitischen Ausnahmesituation ging es mit den Projekten weiter. Am 24. August 2020 wurde der Gestaltungsplan «Eichwaldhof», Tegerloo, vom grossen Gemeinderat mit 53:2 Stimmen bewilligt. Kurz darauf wurde der Gestaltungsplan veröffentlicht. Der Quartierverein äusserte sich dahingehend, dass er die für ein Referendum notwendigen 500 Unterschriften sammeln werde, um eine Abstimmung zu erzwingen. Stein des Anstosses waren der angebliche Mehrverkehr und die mangelnde Erschliessung des Quartiers seitens der Frauenfelderstrasse.

Die im Vorjahr gestarteten Analysen zum Thema Nachhaltigkeit (GEAK-Berichte) konnten abgeschlossen und ein daraus resultierender Massnahmeplan durch den VR verabschiedet werden.

Von Relevanz für die GEbW war die nationale Abstimmung zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», die vom Souverän am 9. Februar 2020 abgelehnt wurde.

Eine für die GEbW wichtige lokale Abstimmung fand am 29. November 2020 bezüglich Bahnhof Grüze statt. 61,67% stimmten Ja für eine neue Brücke über den Bahnhof Grüze. Die fast 400 Meter lange Brücke soll CHF 59,4 Mio. kosten und verbindet künftig den Bahnhof



Visualisierung Stadt Winterthur: Erschliessungsbrücke Bahnhof Grüze, Abstimmung 29.11.2020 mit 61,67% Ja-Stimmen angenommen.

Periode 2015–2022

Grüze mit den Sulzer-Arealen in Neu-Hegi. Der Bahnhof Grüze soll zum zweitwichtigsten Verkehrsknotenpunkt in Winterthur werden. Die drei der GEbW gehörenden Liegenschaften Talackerstrasse 96–100 liegen direkt am künftigen neuen Bahnhofplatz, was grosse Entwicklungsperspektiven verspricht.

Der im Vorjahr gewählte Michael Keller trat aus dem Verwaltungsrat aus, da er die AXA verlassen hat. An seiner Stelle wurde Daniel Häcki (AXA) gewählt.

2021: Die Planung für das Jubiläumsjahr 2022 (150 Jahre GEbW) wurde verfeinert, wichtige Beschlüsse wurden gefasst und entsprechende Budgets verabschiedet.

Wie im Vorjahr, so fiel auch die Generalversammlung 2021 dem Covid-19-Virus zum Opfer. Sie erfolgte wiederum schriftlich über eine unabhängige Stimmrechtsvertreterin.

Beim Projekt Eichwaldhof gelang es dem Quartierverein, genügend Unterschriften zu sammeln, sodass es am 7. März 2021 zu einer Volksabstimmung kam.

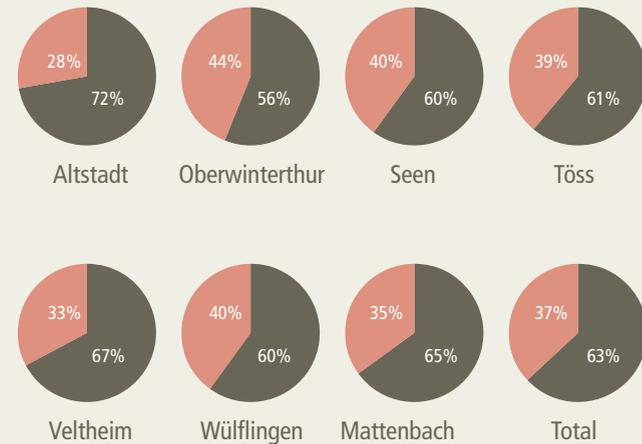
Nach einem intensiv geführten Abstimmungskampf fiel das Abstimmungsresultat für die GEbW und ihre Projektpartner, die Blatter Immobilien AG und die L&B AG, erfreulich aus. Bei einer Stimmbeteiligung von 49,8% stimmten 62,9% der Bürger für den privaten Gestaltungsplan Eichwaldhof. Sogar der direkt betroffene Stadtkreis Oberwinterthur stimmte dem GP mit 56% Ja-Stimmen zu. Geholfen hat sicherlich, dass sämtliche grossen poli-

tischen Parteien, von links bis rechts, sich für das Projekt ausgesprochen haben.²⁰

Nach Vorliegen des Abstimmungsergebnisses nahmen die drei involvierten Parteien umgehend die detaillierte Planung in Angriff. Angesichts der Grösse der Investition bestimmte der VR einen VR-Ausschuss, der die weitere Planung eng mitverfolgen und mitgestalten soll.

Abstimmungsergebnis «Eichwaldhof» nach Stadtkreisen

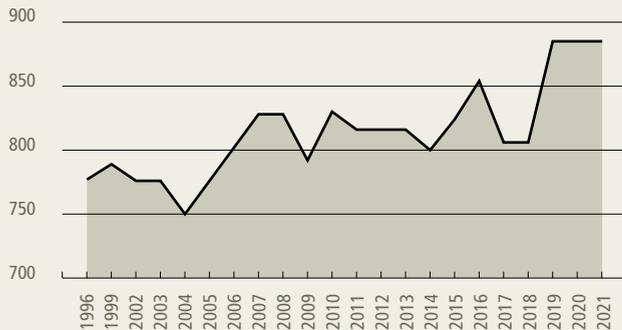
■ Ja-Stimmen ■ Nein-Stimmen



Statistik zum Abstimmungsergebnis Gestaltungsplan
«Eichwaldhof»: Landbote/huy.

²⁰ Parolen ersichtlich auf: stadt.winterthur.ch/abstimmungen.

Entwicklung Wohnungsbestand GEbW 1996–2021



Zusammenfassung bauliche Aktivitäten 1997–2022

Die GEbW hat in den letzten 25 Jahren 328 Wohneinheiten erstellt, davon 154 Wohnungen im Eigentum, drei Mehrfamilienhäuser mit 46 Mieteinheiten verkauft und 100 Wohnungen rückgebaut, was eine bescheidene Nettozunahme von 94 Wohneinheiten ergibt. Gekauft hat sie zwei Mehrfamilienhäuser (Römerstrasse 95–99 und Schiltwiesenweg 22) sowie Bauland in der Grössenordnung von 32 000 m² (Dätttau 12 000 m², Wiesendangen 13 000 m², Brühlgartenstrasse Ninck-Areal 7000 m²). Davon wieder verkauft hat sie 5205 m² (Wiesendangen). Sie hat zudem Mehrfamilienhäuser mit 524 Wohnungen entweder aussen, innen oder total saniert.

Dies ergibt für die letzten 25 Jahre einen jährlichen Durchschnitt von 13 neu erstellten Wohnungen, 20,9 sanierten Wohnungen und 1280 m² erworbenem Bauland. Hätte die GEbW die bis ins Jahr 1996 erstellten 2359 Wohneinheiten nicht zum grössten Teil verkauft, wäre sie heute auf dem Platz Winterthur mit knapp unter 3000 Wohneinheiten die grösste Institution, die sich dem günstigen Wohnungsbau widmet.

Vorgenannte Zahlen beinhalten nicht die Erstellung von Bastelräumen, Tiefgaragen- und Aussenparkplätzen und nicht die kleineren energetischen und sonstigen Investitionen, sondern sämtliche baulichen Aktivitäten wie Käufe, Verkäufe und Rückbauten.

Bauliche Aktivitäten 1997–2022

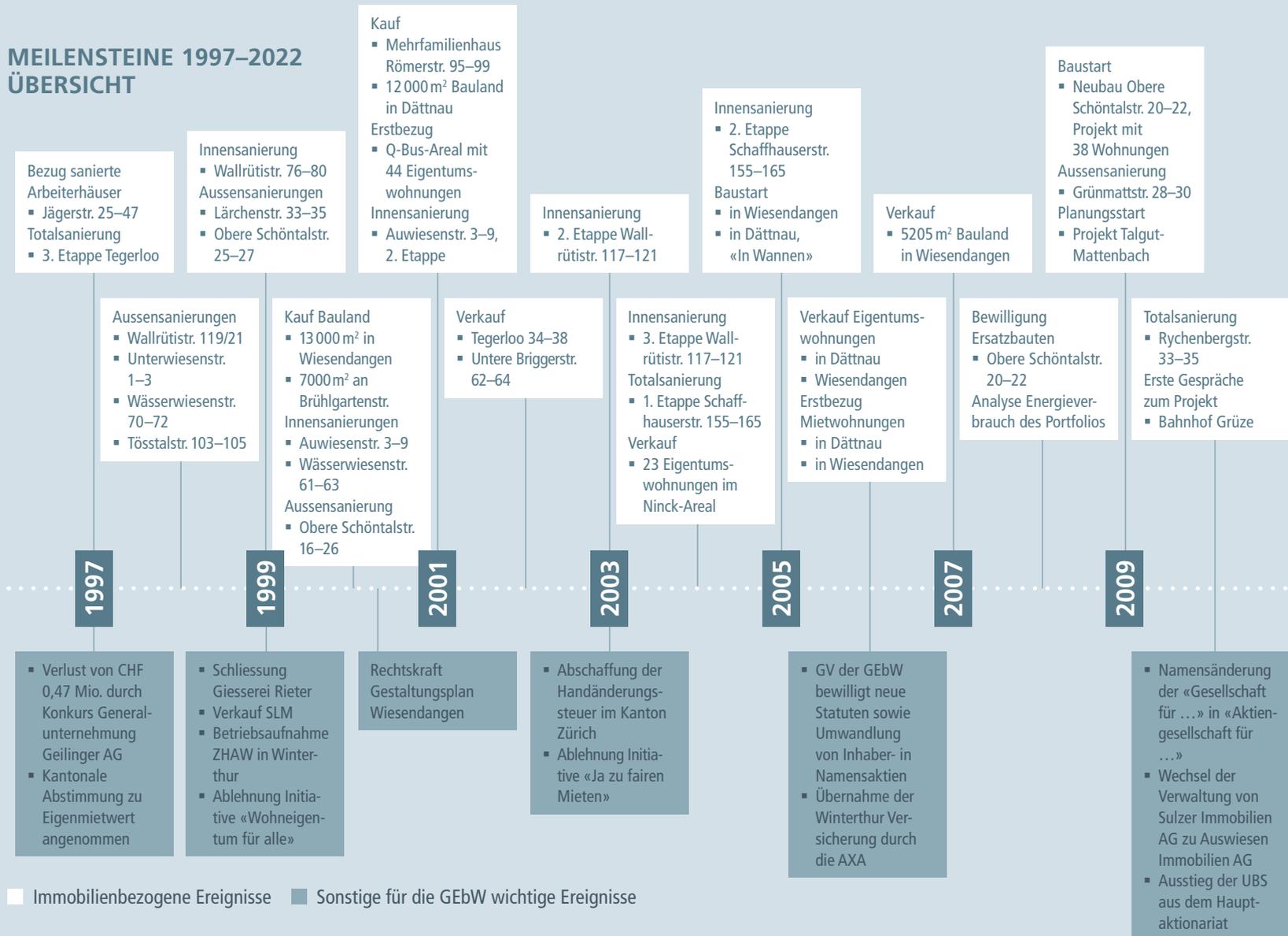
Wohneinheiten	Erstellte Wohneinheiten	Verkaufte Wohneinheiten	Gekaufte Wohneinheiten	Rückgebaute Wohneinheiten	Nettozunahme Wohneinheiten
Total Wohneinheiten	328	154	20	100	94
Davon Mietwohnungen	220	46	20	100	94
		24 Tegerloo 34–38	17 Römerstr. 95–99		
		6 Untere Briggerstr. 62/64	3 Schiltwiesenweg 22		
		16 Ruediweg 5–7			
Davon Eigentumswohnungen	93	93	0	0	0
Davon Reiheneinfamilienhäuser	14	14	0	0	0
Davon Einfamilienhäuser	1	1	0	0	0

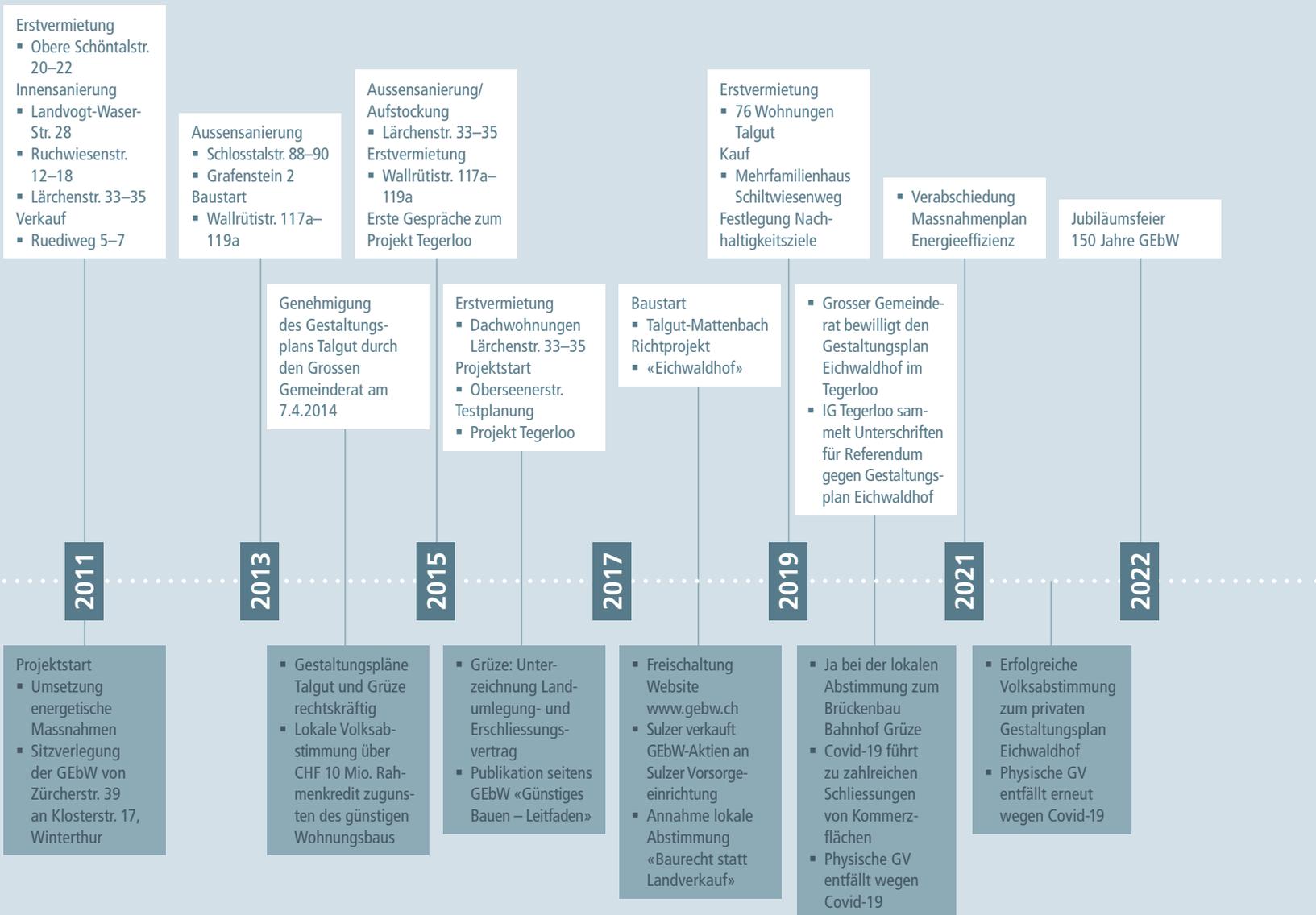
Bürofläche	Verkaufte Büroflächen m ²	Gekaufte Büroflächen m ²	Nettozunahme Büroflächen m ²
Römerstr. 95–99	0	320	320

Bauland	Verkauftes Bauland m ²	Erworbenes Bauland m ²	Nettozunahme Bauland m ²
Landfläche	5205	32 000	26 795

MEILENSTEINE 1997–2022

ÜBERSICHT







UMWELT – NACHHALTIGKEIT

Lange bevor «Nachhaltigkeit» ein Allerweltswort wurde, hat sich die GEbW mit diesem Thema beschäftigt. Konkret befasste sie sich damit in den letzten 25 Jahren vertieft in zwei Phasen: um die Jahre 2008 bis 2012 und ab 2019 umfassend und strategisch, den Senkungspfad 2050 des Bundesrates²¹ vor Augen.

Die Mieter von Energiekosten entlasten, die Umwelt schonen

Um Mieter von steigenden Energiekosten zu entlasten und um den CO₂-Ausstoss zu reduzieren, kommunizierte der VR-Präsident Bruno Allmendinger an der Generalversammlung 2008, dass die GEbW in den nächsten drei Jahren rund je CHF 1 Mio. aus dem Erneuerungsfonds für die ökologische Aufwertung von Liegenschaften einsetzen werde.

Die Absicht war, die Investitionen für die energetischen Massnahmen den Mietern nicht weiterzuverrechnen und die Nebenkosten (Energiekosten) durch diese Massnahmen entsprechend zu senken. Um ein systematisches Vorgehen zu garantieren, wurde die Firma Energiekonzepte AG beauftragt, zusammen mit der Geschäftsleitung ein Pflichtenheft und eine energetische Analyse inklusive Wärmebildkameraaufnahmen von vorerst 11 (2008) und später von 19 weiteren Liegenschaften zu erstellen. Die GEbW liess sich diese Analysen CHF 190 000 kosten.

Daraus abgeleitet wurden Massnahmen, die mit dem geringsten Aufwand die grössten energetischen Ein-

Bild Seite 48: Siedlung
Talgut, Quartier Mattenbach,
Holzfassadenbau.

²¹ Der Bundesrat strebt eine Nullemission für das Jahr 2050 an.

sparungen bewirken würden²² (Fensterersatz, Fassaden-, Kellerdecken-, Dachbodendämmung, Heizungsersatz, Eingangstüren, Treppenhäuser, Kältebrücken von Balkonen eliminieren, Installation von Zählern, Thermostaten etc.). Es ging primär um bauliche Massnahmen und den Ersatz von alten Heizanlagen und Leuchten, nur zu einem geringeren Teil um alternative Energiequellen.

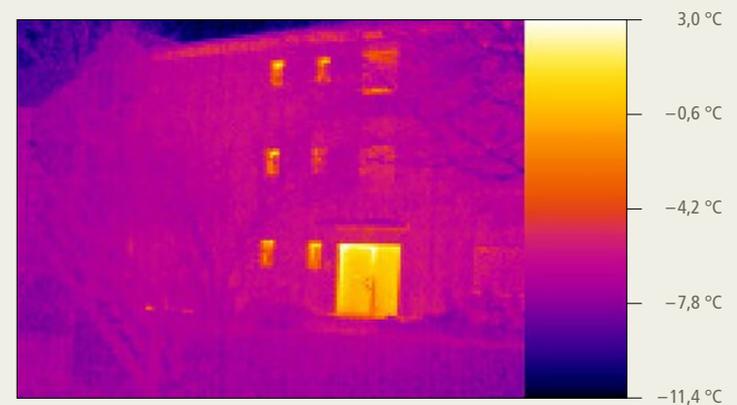
So investierte die GEbW in rascher Folge zwischen 2009 und 2011 über CHF 2,5 Mio. in energetische Massnahmen, die den Mietern voll zugutekamen. Die Kosten wurden entweder als Aufwand oder zu Lasten des Erneuerungsfonds verbucht. Ein sorgfältiges Monitoring der Verbräuche in den zwei Folgejahren ergab, dass Einsparungen von 8 bis 45% erzielt werden konnten.

Stellvertretend für alle Liegenschaften, in die energetische Investitionen getätigt worden sind, zeigt die nachstehende Grafik die Kosten der energetischen Massnahmen von acht Liegenschaften im Verhältnis zu den jeweiligen Gebäudeversicherungswerten und den erzielten Spareffekten (vor/nach den Massnahmen).

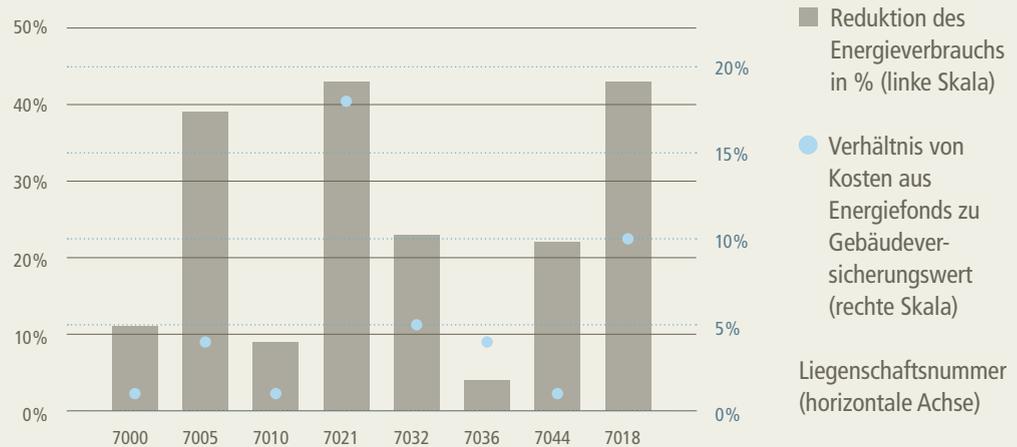
²² ... die sogenannten «low hanging fruits».



Massive Isolation an der Grünmattstrasse und Aufnahme Wärmebildkamera.



Energieeffizienz



Teilweise wurde mit sehr wenig Aufwand eine hohe Energieeinsparung erreicht.

Lieg. Nr.	Ort	Adresse	Massnahmen
7000	Winterthur	Auwiesenstr.	Kellerdecken, Kellerbeleuchtung, Wärmemessung, Secomaten
7005	Winterthur	Grünmattstr.	Dach, Fenster, Fassade, Balkone, Wärmemessung
7010	Winterthur	Lärchenstr.	Kellerdecken, Kellerbeleuchtung, Secomaten
7021	Winterthur	Rychenbergstr.	Totalsanierung
7032	Winterthur	Tösstalstr.	Danfoss-Ventile, Unterstation, Wärmemessung, Leitungsdämmung, Anschluss Fernwärme
7036	Winterthur	Wallrütistr.	Danfoss-Ventile, Kellerdecken, Unterstation, Wärmemessung, Leitungs-, Dachbodendämmung
7044	Winterthur	Römerstr.	Kellerdecken, Wärmemessung, Danfoss-Ventile, Leitungsdämmung
7018	Winterthur	Ruchwiesenstr.	Fenster, Flachdach, Kellerdecken, Sonnenkollektoren

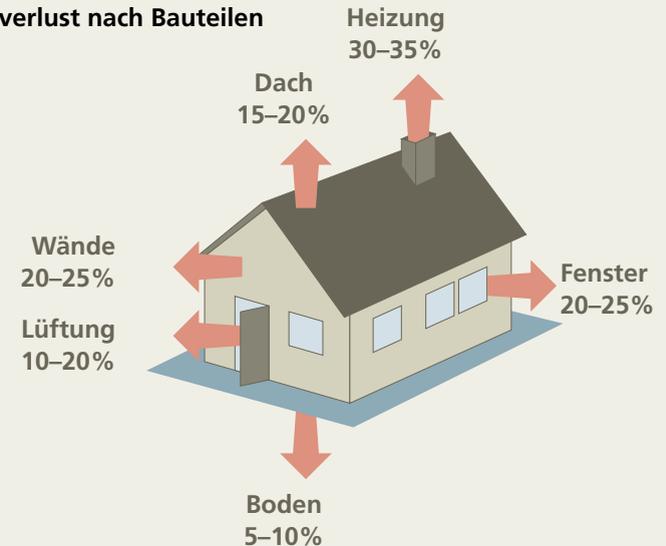
Sinneswandel in Politik und Bevölkerung

Weltweite Proteste, Klimakonferenzen, Klimakatastrophen, Gletscher- und Polschwund, Dürren und Stürme bewirken bei der Bevölkerung und in der Politik ein Umdenken in Sachen Umwelt. Das Traktandum Umwelt und Energie rückte in der Agenda der meisten Organisationen weit nach oben. Erste Auswirkungen zeigen sich in verschärften Gesetzen, restriktiveren Bauvorschriften und Lenkungsabgaben.

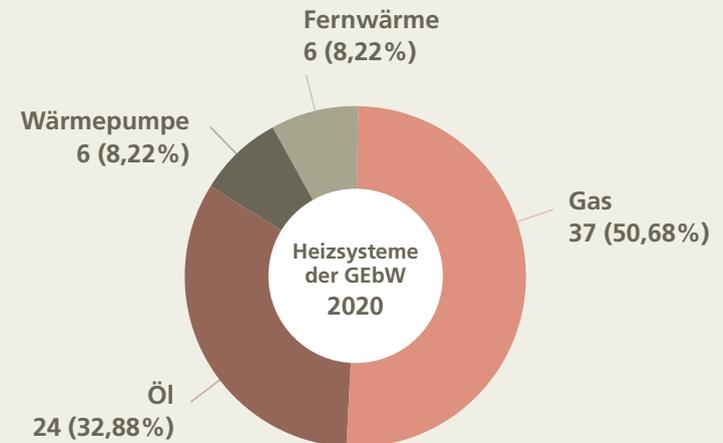
Im März 2019 erfolgte eine Anpassung des Leitbildes der GEbW: «Wir verpflichten uns zu einer umfassenden Nachhaltigkeit – wirtschaftlich, ökologisch und sozial. Wir berücksichtigen Nachhaltigkeitskriterien konsequent entlang des ganzen Lebenszyklus einer Immobilie ...» und «... wir achten bei der Erstellung und im Betrieb unserer Liegenschaften auf eine hohe Energieeffizienz und geringe CO₂-Emissionen. Wir analysieren unsere Immobilien regelmässig und definieren Optimierungsmaßnahmen.» Den Worten folgten in rascher Folge Taten.

Die Geschäftsführung wurde beauftragt, eine umfassende bauliche, technische und energiekonsumbezogene Bestandesaufnahme des Portfolios in die Wege zu leiten, damit Handlungsfelder eruiert und entsprechende Massnahmen, inklusive Umsetzungsplan, festgelegt werden können. Die energetischen «low hanging fruits» hatte

Energieverlust nach Bauteilen



Typ Wärmeerzeugung/Heizsysteme Portfolio GEbW



die GEBW bereits in den Jahren 2009 bis 2012 erfolgreich umgesetzt. Nun ging es um eine grundlegende Änderung der Investitionspolitik.

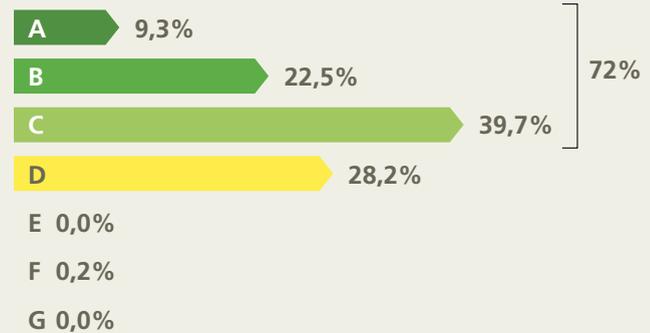
Will man hohe Umweltziele erreichen, müssen in der Zukunft bauliche und technische Ausstattungen (Bauteile/ Wärme-Energieerzeugung) aufeinander abgestimmt werden. Im Jahr 2020 verfügte die GEBW über die in der Grafik auf Seite 52 dargestellten Heizsysteme. Heizungen, die mit fossilen Brennstoffen (Gas, Öl) betrieben werden, machten über 80% aller Heizungssysteme aus. Davon sind 13 Heizungen älter als 20 Jahre. Hier besteht erhebliches Verbesserungspotential, obwohl bei dieser Analyse kombinierte Anlagen ausser Acht gelassen worden sind, z. B. Gas/Öl mit Photovoltaik oder mit Solarthermie fürs Warmwasser.

Für eine positive energetische Bilanz ist bekanntlich nicht nur das Heizungssystem, sondern auch der Zustand eines Gebäudes (gedämmt / nicht gedämmt) wichtig. Da die GEBW diesbezüglich in der Vergangenheit viel investiert hat, erbrachte die energetische Portfolioanalyse überraschend positive Ergebnisse.

In der Betrachtung «Gesamtenergie/m²» erreichen 72% der Liegenschaften der GEBW mindestens das Label C nach GEAK²³. Dieses Resultat ist Zeugnis der bereits ausgeführten energetischen Massnahmen in den letzten Jahren.

²³ Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) kategorisiert Gebäude mit Labels/ Klassen von A–G. Klasse A ist die höchste Stufe: Darunter fallen Gebäude, die praktisch kein CO₂ ausstossen, top gedämmt sind und wenig Energie verbrauchen.

GEAK-Effizienzklassen



Prozentualer Anteil der Gebäude der GEBW in den einzelnen Energieeffizienzklassen nach GEAK.

Klasse	Effizienz Hülle in Liter Öl/m ²	Gesamtenergie in kWh/m ²	Gebäudealter
A	~ 2,5	~ 48	
B	~ 5,0	~ 97	Neubau ab ca. 2010
C	~ 7,5	~ 145	Neubau ab ca. 2002
D	~ 10	~ 195	Neubau ab ca. 1995
E	~ 12,5	~ 240	
F	~ 15	~ 290	
G	> 15	> 290	

GEAK-Effizienzklassen (A = sehr energieeffizient).

Der VR hat sich für das Jahr 2030 folgende energiepolitische Ziele gesetzt:

- Der Anteil der fossilen Brennstoffe ist kleiner als 25% (heute über 80%)
- Mehr als 50% der Gebäude verfügen über Photovoltaikanlagen
- Das Investitionsbudget «Nachhaltigkeit» beträgt bis 0,5% des jährlichen Betriebsgewinns
- Es sind Messzahlen eingeführt, die regelmässig überprüft werden
- Neubauten müssen GEAK-A-Niveau entsprechen (keine fossilen Brennstoffe)
- Totalsanierungen müssen GEAK-B-Niveau entsprechen
- Bei einfachen Sanierungen sind verschiedene Energiequellen zu überprüfen

Die GEbW macht Ernst mit der Umwelt. Die bestehenden Investitionsstrategien werden vom Fokus «baulicher Zustand» auf die Sicht «Nachhaltigkeit» umgestellt (Strom, Wärme, Energie, CO₂-Emissionen). Die GEbW will die Umwelt schonen und ihre Mieter vor künftigen Umweltabgaben möglichst schützen, denn wie die «Neue Zürcher Zeitung» am 24. September 2019 in einem Artikel festhielt: «Wer nicht grün heizt, muss zahlen.» Dem gilt es vorzubeugen, denn die aktuelle CO₂-Abgabe von CHF 96 pro Tonne CO₂ soll gemäss CO₂-Verordnung im Jahr 2022 auf CHF 120 pro Tonne CO₂ steigen. Nachdem am 13. Juni 2021 die Initiative über das CO₂-Gesetz mit 51,6% Nein-Stimmen abgelehnt worden ist, ist die unmittelbare gesetzliche Entwicklung diesbezüglich jedoch ungewiss.

Es liegt am Verfasser der nächsten Jubiläumsschrift, 175 Jahre GEbW, im Jahr 2047, festzuhalten, ob die GEbW die 2020 festgelegten Ziele eines umweltschonenden Portfolios erreicht hat oder nicht.

TRÄGT DIE GEBW IHREN NAMEN ZU RECHT?

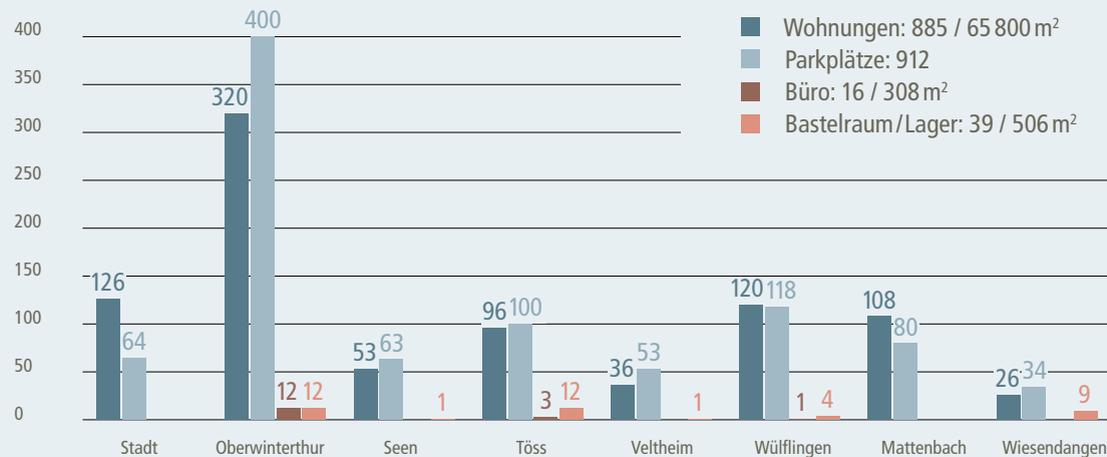
In der Jubiläumsschrift zum 125-jährigen Bestehen stellte sich der Verfasser Kaspar Vogel diese Frage zu Recht. Wir wollen ihr mittels einer Portfolioanalyse und anhand der im Jahr 2018/19 neu erstellten Siedlung Mattenbach nachgehen.

Mieten GEbW vs. Markt

Die GEbW verfügte im Jahr 2021 über 885 Wohnungen. Ausser vier Mehrfamilienhäusern in Wiesendangen befinden sich sämtliche Wohnungen auf Stadtgebiet.

Der grösste Teil der Wohnungen ist zu unterdurchschnittlichen Mieten vermietet. Ob diese Aussage zutrifft, gilt es genauer zu untersuchen.

Analyse nach Stadtkreisen Winterthur plus Wiesendangen



Bereits im Jahr 2010 hatte eine Erhebung durch die Firma Wüest Partner ergeben, dass 65% der Wohnungen der GEbW sich innerhalb der günstigsten 25% der Wohnungsmieten von Winterthur bewegten. Die Mieten von 8 Liegenschaften der GEbW zählten sogar zu den günstigsten 5% der Wohnungsmieten von Winterthur. Wüest Partner ist die grösste unabhängige Beratungs- und Bewertungsfirma der Schweiz. Sie publiziert die wichtigsten Immobilienkennzahlen der Schweiz und der grössten Schweizer Städte. Wie sehen die Zahlen zehn Jahre später aus?

Zahlen Stand 2019, Monatsmieten ohne Nebenkosten

Wie sind diese Zahlen zu interpretieren? Nehmen wir auf nebenstehender Tabelle die Bestandesmieten der 4-Zimmer-Wohnung als Beispiel: 50% der 4-Zimmer-Wohnungen der GEbW kosten weniger als CHF 1114 (monatliche Mieten ohne Nebenkosten). Vergleicht man diesen Wert mit den Angebotsmieten in Winterthur, sehen wir, dass 90% mehr als CHF 1290 kosten (10%-Quantil). Das heisst, dass die GEbW, mit dem Wohnungsmarkt Winterthur verglichen, insbesondere bei den Familienwohnungen äusserst günstig ist.

In Prozenten ausgedrückt, liegen die Bestandesmieten der GEbW 10 bis 25% unter den vergleichbaren Mieten des Winterthurer Marktes. Dies entspricht etwa der Aussage, dass gemeinnützige Bauträger rund 10 bis 20% günstiger vermieten als der Markt.

²⁴ Erläuterung der Tabellen zu den Angebotsmieten und den Bestandesmieten vgl. Text auf Seite 56.

Mietwohnungen in Winterthur, Angebotsmieten²⁴

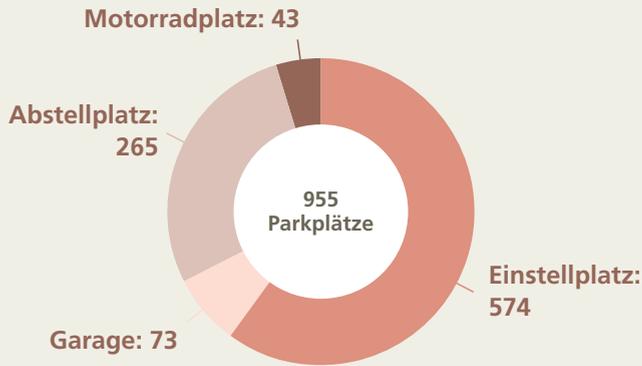
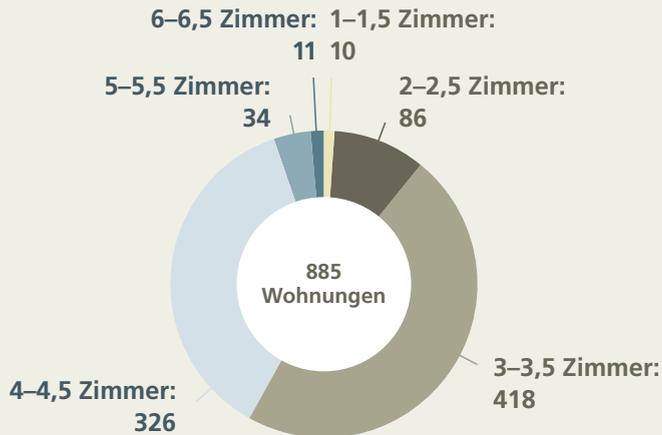
Preise in CHF/Monat	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
1 Zimmer	53	633	701	784	970
2 Zimmer	827	985	1090	1220	1510
3 Zimmer	1090	1290	1430	1600	1980
4 Zimmer	1290	1540	1710	1910	2360
5 Zimmer	1560	1860	2060	2300	2850
ab 6 Zimmer	2010	2390	2650	2960	3670

GEbW-Mietwohnungen, Bestandesmieten²⁴

Preise in CHF/Monat	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
1 Zimmer	496	524	583	624	660
2 Zimmer	750	1056	1165	1202	1338
3 Zimmer	714	929	1020	1353	1650
4 Zimmer	789	1020	1114	1456	1837
5 Zimmer	1198	1708	1792	1918	2161
ab 6 Zimmer	2152	2283	2366	2533	2540

Zahlen Wüest Partner, Stand 2019, Monatsmieten ohne Nebenkosten.

Immobilien-Portfolio der GEbW



Durchschnittszahlen sind nur beschränkt aussagekräftig. Ob die GEbW günstig vermietet, kann auch aus den kürzlich fertiggestellten 76 Neubauwohnungen im Quartier Talgut-Mattenbach ersehen werden. Obwohl mit zwei- und dreistöckigen Bauten die Ausgangslage für preiswertes Bauen ungünstig war, entstanden moderne, gut ausgerüstete Wohnungen (inklusive Wäscheturm in den Wohnungen) mit günstigen Mieten.

Mieten Neubauwohnungen 2019

Siedlung Mattenbach:

- 2,5-Zimmer-Wohnungen ab CHF 1115 Nettomiete
- 3,5-Zimmer-Wohnungen ab CHF 1475 Nettomiete
- 4,5-Zimmer-Wohnungen ab CHF 1635 Nettomiete

Für Neubauwohnungen in Winterthur sind dies äusserst attraktive Mieten. Sowohl die Portfoliozahlen als auch das einzelne Beispiel Mattenbach unterstreichen die grosse preisliche Attraktivität der Wohnungen der GEbW. Die GEbW ist ein wichtiger Anbieter von günstigen Wohnungen auf dem Winterthurer Wohnungsmarkt. Sie vermietet «billig» im positiven Sinne des Wortes.

Günstige Mieten – zwei Wege

Die GEbW verfügt im Prinzip über zwei Möglichkeiten, um günstige Neubauwohnungen zu erstellen: Sie baut effizient (hoher repetitiver Faktor), setzt einen bescheidenen

Landpreis ein und übt sich in Zurückhaltung, was die Rendite betrifft. Dies ist der wünschenswerte Weg. Dieser ist aber nicht immer gangbar. Wo Land- und Baukosten hoch sind und selbst bescheidene Renditeansprüche keine günstigen Wohnungen ermöglichen, können Fakten die GEbW zwingen, zu Marktpreisen oder leicht darunter zu vermieten. Diese Mieten werden dann über Jahre nur bescheiden erhöht, sodass über die Zeit günstige Wohnungen entstehen. Die GEbW beschreitet beide Wege, der zweite Weg ist eher die Ausnahme.

Maximales Einkommen – Belegungs- vorschriften

Günstige Mieten sind ein Teil der Geschichte; der andere ist, dass die Wohnungen in die richtigen Hände fallen. Damit dies sichergestellt ist, verfügt die GEbW bei Neuvermietungen über Einkommenslimiten und Belegungs-
vorschriften.

Einkommenslimiten pro Haushalt, Stand 2020:

- max. CHF/Monat ohne Kinder: 8 500
- max. CHF/Monat mit 1 Kind: 9 333
- max. CHF/Monat mit 2 Kindern: 10 167
- max. CHF/Monat mit 3 Kindern: 10 833
- max. CHF/Monat mit 4 oder mehr Kindern: 11 250

Haushaltseinkommen auf der Basis von zwölf Monaten:
Das Einkommen des Ehepartners wird nur zu 50% gezählt.



Mindestbelegung:

- 1–2 Zimmer mindestens 1 Person
- 3 Zimmer mindestens 2 Personen falls Wohnung >75 m², ansonsten 1 Person
- 4 Zimmer mindestens 3 Personen falls Wohnung >85 m², ansonsten 2 Personen
- 5 Zimmer mindestens 4 Personen

Selbstverständlich müssen Mieter, nebst der Erfüllung vorgenannter Kriterien, auch in eine Liegenschaft passen. Dies einzuschätzen, obliegt der Verwaltung.

Subventionierte Mieten

In Härtefällen kann die GEbW bis max. 50% der Mieten subventionieren bzw. erlassen. Um Missbrauch vorzubeugen, werden solche Fälle streng kontrolliert, und die Betroffenen müssen jährlich ihre Steuererklärung einreichen. Selten betrifft dies mehr als zehn Mieter im Jahr. Die Mieter müssen aktiv auf die Verwaltung zugehen, ihre unterstützungswürdige Situation begründen und sämtliche eingeforderten Unterlagen einreichen.

Jährliche Spenden an Dritte

In der Öffentlichkeit nicht oder kaum bekannt ist, dass die GEbW seit vielen Jahrzehnten jährlich Spenden sprich für verschiedenste Institutionen und Vereine, die im sozialen, kulturellen und politischen Bereich tätig sind. In normalen Jahren spendet sie 2% des Gewinns für vorgenannte Institutionen. Oft werden spezielle Anfragen separat behandelt und als unterstützungswürdig befunden, was den Anteil/Prozentsatz am Gewinn erheblich erhöht.

Fazit

Wie wir gesehen haben, trägt die GEbW ihren Namen zu Recht, wobei das Wort billig sich auf das Preis- und nicht das Qualitätsniveau ihrer Wohnungen bezieht. Die GEbW leistet zusammen mit den Baugenossenschaften einen wichtigen Beitrag auf dem Winterthurer Wohnungsmarkt für Haushalte, die nicht über ein höheres Einkommen verfügen. Den aktuellen Statistiken der Stadt Winterthur zur Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2040²⁵ kann man entnehmen, dass bis 2040 mit ca. 135 000 Einwohnern gerechnet wird, was gegenüber 2018 einer Zunahme von rund 21 000 Personen entspricht. Davon werden auch weiterhin viele auf günstige Wohnungen angewiesen sein.

LEBEN IN EINER GEBW-LIEGENSCHAFT

Wie lebt es sich in einer Siedlung der GEbW? Dazu haben wir zwei Familien in der im Herbst 2019 bezogenen neuen Siedlung im Quartier Mattenbach interviewt.²⁶

Die Rückkehrer

Familie von Moos, Siedlung Talgut-Mattenbach

Die Familie von Moos ist eine langjährige Mieterin von GEbW-Wohnungen. Sie wohnte bereits vor dem Abbruch in der Siedlung Mattenbach und ist nach der Fertigstellung im Herbst 2019 zurückgekehrt. Das Interview fand mit Herrn von Moos im November 2020 statt, wegen des Corona-Virus (ein im Jahr 2020 grassierendes, ansteckendes Virus) per Telefon.

Wie viele Jahre wohnten Sie in der alten Siedlung Mattenbach und in welcher Wohnung?

Meine Eltern zogen bereits 1952 in die Siedlung Mattenbach, vorerst ins Haus am Salomon-Bleuler-Weg 12 und im Jahr 1955 in eine 4-Zimmer-Wohnung an der Mattenbachstrasse 43, direkt neben der majestätischen, grossen

Linde, die heute noch steht. Wir wohnten dort zu sechst, die Eltern und vier Brüder. Alles befand sich in der Nähe, Kindergarten, Schule, Einkauf und Naherholungszone.

Wie fühlten Sie sich dort?

Für uns Kinder war es ein Paradies. Es hatte eine grosse Anzahl Kinder, mit denen wir spielen konnten. Die Stimmung innerhalb der Gemeinschaft war herzlich. Alle haben alle gekannt. Was die Ausstattung der Wohnung betrifft, ist das mit heute natürlich nicht zu vergleichen. Zu Beginn musste für die Wärmeerzeugung noch mit Kohle Feuer gemacht werden und im Untergeschoss das Wasser fürs Waschen ebenfalls mit Feuer aufgeheizt werden. Ich glaube, dass meine Eltern damals CHF 80 Monatsmiete bezahlten. Ich bin dann im jungen Erwachsenenalter ausgezogen und im Jahr 2005, als meine Eltern ins Altersheim gegangen sind, in deren Wohnung eingezogen.

Welchen Wandel machten Sie und die Siedlung durch in den Jahren, in denen Sie dort wohnten?

Meine Frau und ich sind damals mit unserem zweiten, noch im gleichen Haushalt lebenden Kind eingezogen. Über die Jahre fand eine nicht zu übersehende Überalterung der Mieterschaft statt. Die Kinder vieler Mieter wurden gross und zogen aus. Die Eltern blieben wegen der günstigen Mieten zurück. Junge Familien konnten nicht nachziehen. Das heisst, es hatte zunehmend weniger

Kinder in der Siedlung. Die Wohnungen selbst wurden laufend aufgewertet: Zentralheizung, Waschmaschinen im UG etc.

Wie haben Sie die Nachricht aufgenommen, dass die Siedlung Mattenbach abgerissen und durch Neubauten ersetzt wird?

Das war für uns keine Überraschung. Schon beim Einzug in unsere Wohnung im Jahr 2005 wurde uns mitgeteilt, dass ein Abbruch bald anstehen wird. Es hat dann allerdings noch 13 Jahre gedauert. Wir wurden von der GEbW stets auf dem Laufenden gehalten.

Wieso wollten Sie unbedingt in die Siedlung zurückkehren?

Uns hat es in diesem Quartier immer gefallen, und wir wollten hierbleiben. In der Zwischenzeit zog unser erwachsener Sohn mit der Enkelin in eine Wohnung über uns. Ich habe der Verwaltung der GEbW gleich gesagt, dass wir im Neubau wieder in die gleiche Wohnung bei der Linde einziehen wollen.

Stand Ihnen die GEbW diesbezüglich unterstützend zur Seite?

Ja, sehr, nach der Kündigung wurden den Mietern, soweit möglich und verfügbar, Ersatzwohnungen der GEbW oder anderer Eigentümer angeboten. Es erfolgten zweiwöchentlich Aushänge im Treppenhaus mit zur Ver-



²⁶ Mehr Details zu dieser Siedlung auf Seite 57.

fügung stehenden Wohnungen. Uns und der Familie meines Sohnes wurden zu günstigen Konditionen zwei Ersatzwohnungen an der Hörnlistrasse 61 angeboten. Dort wohnten wir während der Bauzeit. Jede Woche fuhr ich an der Baustelle vorbei, um zu sehen, wie sich der Bau entwickelte. Nach Abschluss der Bauten wurden uns die Wohnungen am gewünschten Standort zugewiesen, bei meiner geliebten Linde. Nun ist es eine 3,5-Zimmer-Wohnung, doch ist diese grösser als die vorherige 4,5-Zimmer-Wohnung. Mein Sohn zog in die Wohnung über uns ein. In dem Sinne bin ich sehr dankbar für die Unterstützung, die uns die GEbW bzw. deren Verwaltung, die Auwiesen Immobilien AG, hat zukommen lassen.

Was ist der grösste Unterschied gegenüber vorher – bezüglich des sozialen Lebens, der Wohnung etc.?

Was die Wohnung betrifft, so sind dies Welten gegenüber vorher. Die Wohnung ist wärmer, grösser, wir haben einen grossen Balkon, eine direkt erschlossene Tiefgarage, einen Aufzug und einen Waschturm in der Wohnung. Im Gegenzug verfügen wir über keinen Estrich mehr. Ferner gefällt mir der ökologische Bau mit Solarpanels auf dem Dach und Holzfassade. Was das Soziale betrifft, so gibt es wieder viele Kleinkinder, da auch junge Familien eingezogen sind. Ich brauchte ca. sechs Monate, um wirklich anzukommen. Wir lernen die neuen Mitbewohner nach und nach kennen, das dauert aber eine Weile.

Was wissen Sie über die GEbW – deren Geschäftspolitik, Gesinnung, soziales Engagement?

Ich weiss, für was die GEbW steht, und finde es gut, dass

es heutzutage noch private Firmen gibt, die sich für den Teil der Bevölkerung engagieren, der nur über wenige finanzielle Mittel verfügt.

Was halten Sie vom Mietzins der neuen Wohnungen?

Ich halte die Wohnungen für supergünstig. Ich hatte einen erheblich höheren Mietzins erwartet.

Die Neuzuzüger

Familie Lingg, Siedlung Talgut-Mattenbach

Die Familie Lingg wohnt in einer 4,5-Zimmer-Wohnung und ist neu, von Seen herkommend, in die Siedlung Mattenbach eingezogen. Frau und Herr Lingg wohnen dort mit ihren zwei Söhnen im Alter von drei und fünf Jahren. Das Interview fand mit Frau Lingg am 10. November 2020 telefonisch statt.

Wie wurden Sie auf die Siedlung aufmerksam?

Als sich die Gebäude noch im Bau befanden, fuhren wir mit dem Fahrrad oft an der Baustelle vorbei und dachten, dass es interessant wäre, hier zu wohnen.

Warum wollten Sie in die Siedlung Mattenbach einziehen?

Wir haben uns über das Projekt im Internet informiert und fanden, dass es ein angenehmer Ort werden könnte, um darin zu wohnen.



Wie wurden Sie von der GEbW behandelt?

Wir haben uns frühzeitig angemeldet und bekamen genau die Wohnung zugesprochen, für die wir uns interessiert und angemeldet hatten. Alles verlief schnell und effizient.

Was gefällt Ihnen an der Siedlung besonders, was vermissen Sie?

Uns gefällt, dass viele ähnliche Leute eingezogen sind, aber auch andere Personen hier leben – wie Pensionäre, Singles etc. Das soziale Zusammenleben formte sich seit dem Einzug im Jahr 2019 sehr schnell und positiv. Mir fällt nichts ein, was ich vermissen würde.

Haben Ihre Kinder viele Spielgefährten gefunden?

Ja, es gibt viele Kinder in der Siedlung und viel Umgebungsfäche, wo sie ungestört und ungefährdet spielen können. Meine und weitere Kinder gehen zum Beispiel am Morgen jeweils zu fünft in den Kindergarten – alles Kinder aus der Siedlung.

Was gefällt Ihnen an der Wohnung, was nicht?

Uns gefällt eigentlich alles. Sie ist grosszügig konzipiert und pflegeleicht, was mit Kleinkindern und einem Haustier wichtig ist. Das einzige Störende ist die zweite Nasszelle mit Dusche. Man kann dort nicht duschen, ohne dass sich ein grosser Teil des Duschwassers über den Badezimmerboden verteilt. Eine höhere Duschwanne würde dies verhindern.

Was halten Sie vom Mietzins?

Der Mietzins ist für eine Neubauwohnung in Winterthur sehr günstig. Es war unter anderem ein Grund, warum wir hierhergezogen sind.

Bereuen Sie Ihre Entscheid, hierhergezogen zu sein?

Nein, auf keinen Fall.

Was wissen Sie über die GEbW – deren Geschäftspolitik, Gesinnung, soziales Engagement?

Leider nicht viel, die «Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur» war uns vorher nicht bekannt. Wir haben auf der Website der GEbW gelesen, dass sie sich für den günstigen Wohnungsbau einsetzt, aber keine Baugenossenschaft ist.

AKTIENKURS – BEEINDRUCKENDE ENTWICKLUNG

Die GEbW verfügt über 1200 Namensaktien zu einem Nennwert von CHF 500. Die Aktie der GEbW erfuhr in den letzten 25 Jahren einen ungeahnten Aufschwung, der hauptsächlich fremdgetrieben war. Diese Entwicklung verlangt nach einer Erklärung, da dieser Aufschwung sogar der Wikipedia eine Randbemerkung wert ist.

Jahrelang spielte die Dividendenzahlung bei der GEbW eine untergeordnete Rolle. Dividendenerhöhungen waren ein seltenes Thema auf der Traktandenliste des Verwaltungsrates. Man war stets darum bemüht, die Aktien in lokalen Händen zu halten, um damit die Verbundenheit mit Winterthur zu erhalten. Wollte ein Aktionär seine Aktien verkaufen, bot er diese der GEbW an, die dann dafür sorgte, dass die Aktien bei lokalen Privatpersonen, Behörden, Vereinen und KMU platziert wurden. Dies funktionierte bis um die Jahrtausendwende, also ca. 125 Jahre lang. Bis dann bewegte sich die Aktie der GEbW unter dem Radar von Anlegern.

Listung auf der Handelsplattform OTC-X

Einigen Aktionären oder Drittpersonen muss um die Jahrtausendwende bewusst geworden sein, dass der Wert, zu dem die Aktien unter der Hand gehandelt wurden, in keinem Verhältnis zum inneren Wert stand. Der Wert der gehandelten Aktien stieg ab dem Jahr 2000 von CHF 2000 auf CHF 4500 und bis CHF 29 500 im Jahr 2007. Diese Preisangabe entstammt einer Mitteilung der UBS an die GEbW, dass drei Aktien zu diesem Preis weiterverkauft werden konnten.

Erst im Frühjahr 2008 erfuhr der VR, dass die Aktien der GEbW auf der neuen elektronischen Handelsplattform OTC-X gelistet und dort gehandelt wurden. Die Berner Kantonalbank AG (nachfolgend BEKB) betreibt diese Handelsplattform für den Handel mit nichtkotierten Effekten von Unternehmen mit Sitz in der Schweiz oder Liechtenstein.

Wer die Listung veranlasst hat, ist interessanterweise nicht mehr nachvollziehbar. Die ursprüngliche Initiative muss von einer Privatperson oder einer Bank ausgegangen sein. Die GEbW war unbeteiligt und konnte die Listung nicht verhindern. Sie pflegt die Kotierung auch nicht und hat ein geteiltes Verhältnis dazu. Einerseits soll ihre Aktie kein Handelsobjekt in der Öffentlichkeit sein. Andererseits er-

laubt das Listing eine ungefähre Preisfindung. Das ist eine Hilfe, denn es ist angesichts der Altersstruktur der privaten Aktionäre im Rahmen von Erbgingen von vermehrten Handwechsellern auszugehen.

Am 10. Dezember 2007 war der erste «trading day» der GEbW-Aktie auf OTC-X. Am 14. Januar 2008 kam es zum ersten Abschluss mit einem Kurs von CHF 32 000. Seit jenem Tag hat die Aktie zu einem damals unvorstellbaren Kursverlauf angesetzt. Gemäss Auskunft der BEKB wurde

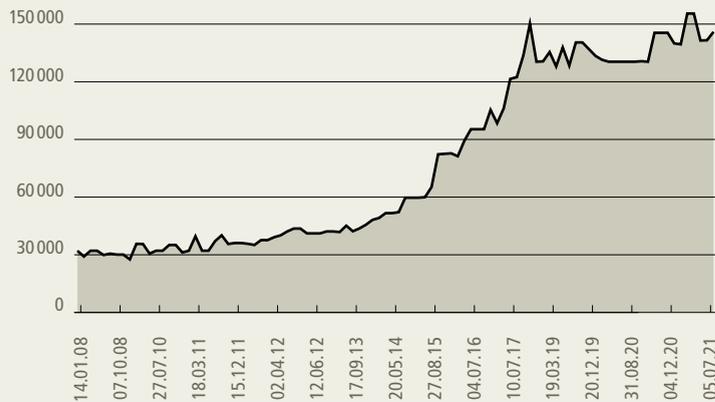
Abschlüsse 14.1.2008 bis Juli 2021, Handelsplattform OTC-X.

die Aktie der GEbW bereits auf einer Vorgängerplattform in sehr bescheidenem Umfang gehandelt.

Nach wie vor wurden und werden die meisten Aktien der wenigen verkaufswilligen Aktionäre der GEbW mit der Bitte angetragen, diese lokal weiterzuverkaufen. Als ungefährender Referenzpreis wird der gehandelte Kurs auf der OTC-X-Handelsplattform beigezogen. Der offizielle Handel über die OTC-X-Plattform ist beschaulich, was die grosse Treue der GEbW-Aktionäre widerspiegelt. Etliche Aktionäre halten ihre Aktien bereits in der zweiten oder dritten Generation und lassen sich auch durch die hohen Preise nicht dazu bewegen, ihre Aktien zu veräussern. In den Jahren 2008 bis 2020 ist nur in drei Jahren im Durchschnitt mehr als eine Aktie im Monat gehandelt worden.

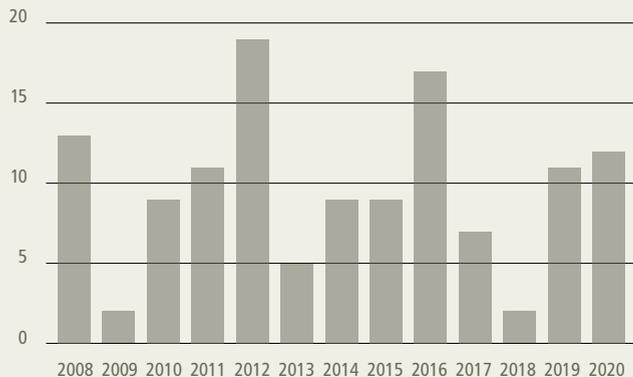
Beachtenswert ist, wie stark der Briefkurs (Verkäufer) und der Geldkurs (Käufer) oft voneinander abweichen. So stellte am 14. September 2020 jemand einen Geldkurs von CHF 130 250 bei einem Briefkurs von CHF 219 000. Die Käufer- und Verkäufervorstellungen weichen 68% voneinander ab. Da kommt selten ein Abschluss zustande. Der höchste gehandelte Abschluss erfolgte am 13. April 2021 mit CHF 155 000. Gemäss Wikipedia war die Aktie dadurch die teuerste Aktie der Schweiz und «höchstwahrscheinlich» der Welt.²⁷ Nicht im Traum hätten die Gründungsväter oder selbst die Aktionäre um die Jahrtausendwende davon geträumt, dass ihre Aktie eines Tages so viel wert sein würde.

Entwicklung Aktienkurs GEbW in CHF

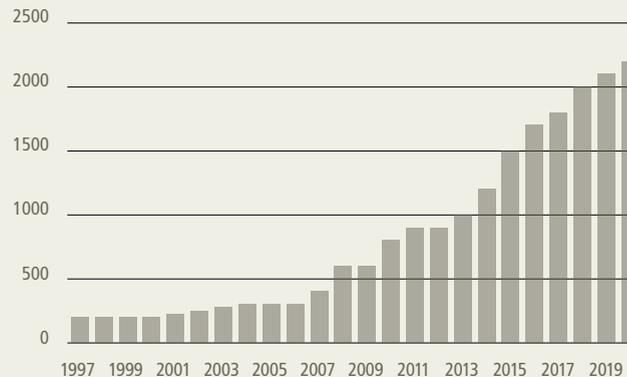


²⁷ Wikipedia, Teuerste Aktie der Schweiz, 14.9.2020.

Auf der elektronischen Handelsplattform OTC-X gehandelte Anzahl GEBW-Aktien pro Jahr



Dividendenentwicklung in CHF



Dividendenentwicklung

An der Kursentwicklung war die Entwicklung der Dividende massgeblich beteiligt. Die progressive Dividendenaus-schüttung der letzten Jahre hat verschiedene Ursachen.

In den ersten 125 Jahren hat die GEBW den grössten Teil der Gewinne thesauriert, das heisst, die Liegenschaften wurden jährlich zu den höchstmöglichen Sätzen abgeschrieben, und es wurden möglichst hohe Rückstellungen getätigt. Diese Möglichkeiten sind in den letzten Jahren steuertechnisch zusehends an ihre Grenzen gestossen. Ferner wurde in den letzten Jahren nicht mehr so viel gebaut wie in den Vorjahren. Dies führte dazu, dass die

GEBW über einen grösseren Teil ihres Gewinnes frei verfügen und ihn ausschütten konnte. Ausserdem liegt es im Interesse aller, dass die Hauptaktionäre, die seit Jahrzehnten ca. zwei Drittel der Aktien auf sich vereinen, der GEBW weiterhin treu bleiben, denn es sind vor allem sie, die das Gedankengut der GEBW tragen und Kontinuität sichern. Eine angemessene, wenn auch bescheidene Rendite auf ihrem Kapital macht ihren Verbleib wahrscheinlicher.

Freud und Leid eines hohen Aktienkurses

Einerseits freut es die Aktionäre, die über Jahrzehnte der GEbW die Treue gehalten haben, dass ihr «soziales» Engagement auch einen monetären Gewinn abwirft. Andererseits verursacht dieser hohe Kurs auch Probleme, weniger der Gesellschaft als den Kleinaktionären.

Wie eingangs in diesem Kapitel festgehalten, bieten immer wieder Aktionäre ihre Aktien der GEbW für eine lokale Neuplatzierung an. Die GEbW soll eine lokal verankerte und vernetzte Firma bleiben. Bei einem Aktienpreis von über CHF 100 000 wird es zunehmend schwieriger, die Aktien an Einzelpersonen oder kleinere, lokale KMU oder Unternehmen zu vermitteln. Wer verfügt schon über so viel Liquidität und will eine Konzentration von Mitteln in dieser Grössenordnung eingehen? Kann der gesunde Aktienmix der Kleinaktionäre bewahrt werden? Der hohe Aktienkurs hat zudem begonnen, die Aufmerksamkeit internationaler Anleger auf sich zu ziehen. Diese kaufen Aktien der GEbW als reines Finanzinstrument und nicht, weil sie sich mit dem Gedankengut der GEbW identifizieren oder mit der Stadt Winterthur verbunden fühlen.

Der Verwaltungsrat ist sich der Problematik bewusst und hat sich diesbezüglich verschiedentlich beraten. Die Frage ist: Was kann man tun und soll man überhaupt etwas tun? Am naheliegendsten wäre ein Aktiensplit. Bei einem Aktiensplit handelt es sich um eine Massnahme, bei der der Nennwert der Aktien herabgesetzt wird unter entsprechender Erhöhung der Anzahl der ausgegebenen

Aktien. Der Kurs pro Aktie reagiert entsprechend. Um das Papier für eine breitere Anlegerschicht attraktiver zu machen, wäre aber mindestens ein Split von 1:100 für einen Preis von CHF 1300 anzustreben. Einem solchen Entscheid müsste allerdings die Generalversammlung der GEbW zustimmen. Ein Aktiensplit hat aber auch Nachteile. Der hohe Aktienkurs hält die Anzahl Aktionäre klein, das Aktionariat bleibt übersichtlich und ist für die massgeblichen Hauptaktionäre der GEbW kein Problem. Die Generalversammlungen können heute in einem einfachen Rahmen, effizient und in fast persönlicher Atmosphäre abgehalten werden. Probleme können diskutiert und Fragen beantwortet werden. Dies wäre bei 1000 Aktionären mit unterschiedlichen Prioritäten und Ansprüchen nicht mehr möglich. Bei einem tiefen Aktienkurs bestünde zudem die Gefahr einer Versplitterung des Aktionariats weit über die Grenzen von Winterthur hinaus, bis sogar ins Ausland.

Der Verwaltungsrat hat sich bisher in Abwägung der verschiedenen Faktoren bewusst gegen einen Split entschieden.

TEAM GESCHÄFTSSTELLE UND VERWALTUNGSRAT DER GEBW 2021



(v. l.) Christof Schmid (CEO), Nadja Ryser (Assistentin Geschäftsstelle), Christian Wenger (VR), Christian Tribelhorn (Portfoliomanager), Daniel Häcki (VR), Jürg Burkhard (VR), Markus Casanova (VR-Präsident), Matthias Hugi (VR), Thomas Anwander (VR), Robert Goedicke (Portfoliomanager), Mischa Pfenninger (CFO), Peter Strassmann (VR).

Die GEBW beschäftigt keine eigenen Mitarbeitenden. Die Geschäftsführung und die operativen Tätigkeiten werden im Mandat von der Auwiesen Immobilien AG wahrgenommen.

DANKSAGUNG

Ich möchte all jenen danken, die mich bei der Erstellung dieses Jubiläumsbuches unterstützten, mir ihre Zeit grosszügig zur Verfügung stellten und mit wertvollem Rat beistanden.

Besonderer Dank gilt:

Bruno Allmendinger, ehem. VR-Präsident der GEbW, für seine Korrekturen und Ergänzungen.

Paul Wanger, ehem. VR-Präsident und langjähriger Geschäftsführer der GEbW, für seine guten Ratschläge und Informationen.

Peter Niederhäuser, Präsident Heimatschutz Winterthur, Verfasser verschiedener historischer Schriften und profunder Kenner der genossenschaftlichen Entwicklung in Winterthur, für seine Durchsicht des Manuskriptes und die wertvollen Diskussionen.

Doris Suter, Präsidentin der GWG (Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur) und Präsidentin des Regionalverbandes der Winterthurer Baugenossenschaften. Bei Fragen stand sie mir mit Rat und weiterführenden Unterlagen zur Seite. Sie wusste stets, wen man für welche Informationen anfragen konnte.

Dem Verwaltungsrat der GEbW, der mich mit dieser interessanten Aufgabe betraute und sämtliche Akten (Verwaltungsratsprotokolle, Projektunterlagen, Protokolle der Generalversammlungen etc.) zur Verfügung stellte.

Meinem Portfoliomanagementteam, bestehend aus Christian Tribelhorn, Robert Goedicke und Joel Bolle, für die angeregten Diskussionen – insbesondere über das, was weggelassen werden sollte, und Änderungen zum besseren Leseverständnis.

Der Auwiesen Immobilien AG, die mir ihre gesamte Infrastruktur zur Verfügung stellte.

Markus Casanova, aktueller Präsident GEbW, und **Thomas Anwander**, VR-Mitglied GEbW, für die Durchsicht des gesamten Manuskriptes.

Der Sulzer AG für den Zugriff auf ihr Bildarchiv.

Der Autor: Marco Corletto, September 2021

ANHÄNGE

Liste Verwaltungsräte

Verwaltungsräte GEbW	Amt	Eintritt	Austritt	Jahre
Johann Caspar Zollinger	Präsident	1872	1875	3
Heinrich Sulzer-Steiner		1872	1906	34
	Präsident	1883	1906	23
Ernst Jung		1872	1911	39
	Präsident	1907	1911	4
Johannes Schalcher		1872	1906	34
Albert Nadler-Weber		1872	1876	4
Johan Jakob Schächli		1872	1886	14
Dr. Albert Weinmann		1872	1877	5
Hans Busch-Steiner	Präsident	1876	1882	6
Johann Jakob Weber		1876	1896	20
Johann Caspar Geilinger		1878	1911	33
Dr. Koller-Sulzer		1883	1902	19
Dr. Hasler		1888	1891	3
Dr. Hans Sträuli		1891	1898	7
C. Meyer-Furrer		1896	1896	0
Dr. Gustav Keller-Bühler		1898	1907	9
Dr. August Sulzer-Bühler		1899	1904	5
Jakob Huber		1904	1911	7
Dr. Hermann Koller		1905	1932	27
Dr. Robert Sulzer-Forrer		1907	1952	45
	Präsident	1912	1952	40
Dr. Robert Corti		1907	1950	43
Dr. Oskar Denzler		1907	1928	21
Lebrecht Völki		1911	1937	26
Walter Sträubli-Linck		1911	1933	22
Dr. Gottlieb Bachmann		1911	1919	8

Verwaltungsräte GEbW	Amt	Eintritt	Austritt	Jahre
Werner Sträuli		1919	1928	9
Dr. Heinrich Gehlmann		1928	1949	21
Carl Huggenberg		1929	1952	23
Dr. Jakob Dubs		1933	1941	8
Oskar Halter		1933	1939	6
Eduard Geilinger		1938	1954	16
	Präsident	1953	1954	1
Heinrich Steiner		1943	1954	11
Dr. Max Ziegler		1943	1965	22
Dr. Otto Müller		1950	1964	14
Alfred Schaffner		1951	1974	23
	Präsident	1955	1969	14
Alfred Heusser		1953	1973	20
Dr. Herbert Wolfer		1953	1967	14
Werner Geilinger		1955	1980	25
Dr. Friedrich T. Gubler		1955	1965	10
Dr. Oskar Denzler		1955	1978	23
Dr. Hans Braunschweiler		1965	1970	5
Klaus von Meyenburg		1966	1981	15
Dr. Frédéric Comtesse		1969	1978	9
	Präsident	1970	1978	8
Heinrich Ruf		1971	1983	12
Marco Gremminger		1974	1990	16
Erich Müller		1975	1998	23
	Präsident	1979	1998	19
Jack Brunnschweiler		1979	1985	6
		1989	2007	18

Verwaltungsräte GEbW	Amt	Eintritt	Austritt	Jahre
Peter Geilinger		1981	1991	10
Kaspar Vogel		1982	1992	10
Ernst Krebs		1984	2013	29
Dr. H. U. Müller		1986	1988	2
Dr. Eugen Haltiner		1991	1997	6
Diethelm Geilinger		1992	1996	4
Richard Kummrow		1993	1997	4
Hansueli Affolter		1997	2003	6
Peter Widmer		1997	2013	16
Peter Fontanesi		1998	2005	7
Johannes Reis		1998	2016	18
Paul Wanner	Präsident	1998	2002	4
Bruno Allmendinger	Präsident	2002	2016	14
Robert Meyer		2003	2016	13
Thomas Anwänder		2006		
Jürg Burkhard		2007		
Matthias Hugi		2013		
Markus Casanova		2013		
	Präsident	2016		
Thomas Bänninger		2016	2017	1
Christian Wenger		2016		
Marc Hamacher		2017	2019	2
Peter Strassmann		2019		
Michael Keller		2019	2020	1
Daniel Häcki		2020		

Liste Liegenschaften

Ort	Liegenschaft/Strasse	Baujahr	Letzte grosse Sanierung	Anzahl Wohnungen per 31.12.2021					Total Wohnungen
				1 und 1,5 Zimmer	2 und 2,5 Zimmer	3 und 3,5 Zimmer	4 und 4,5 Zimmer	5 und 5,5 Zimmer	
Winterthur	Auwiesenstrasse 3–9	1964	2000		4	22	15	2	43
Winterthur	Brühlgartenstrasse 7	1953	1992		5	3			8
Winterthur	Brühlgartenstrasse 9	1951	1991		5	3			8
Winterthur	Brühlgartenstrasse 11	1953	1993		5	3			8
Winterthur	Endlikerstrasse 2/4	1957	1990			8	8		16
Winterthur	Grünmattstrasse 28/30	1965	2009			8	8		16
Winterthur	Guggenbühlstrasse 8–12	1963	1994			8	8	4	20
Winterthur	In Wannen, Dättnau	2007	–	2		4	7	13	26
Winterthur	Jägerstrasse 25–47	1940	1997			12			12
Winterthur	Landvogt-Waser-Strasse 28	1967	2011			4	4	5	13
Winterthur	Lärchenstrasse 33/35	1983	2016		2	8	4	4	18
Winterthur	Mattenbachstrasse 35a–41b	2019	–		26	28	22		76
Winterthur	Obere Schöntalstrasse 20/22	2010	–		6	16	14	2	38
Winterthur	Obere Schöntalstrasse 25/27	1932	1999			12			12
Winterthur	Oberseenerstrasse 43–49	2016	–		6	12	6		24
Winterthur	Römerstrasse 95–99	1985	1985		3	10	3	1	17
Winterthur	Ruchwiesenstrasse 12–18	1982	2011			12	9	3	24
Winterthur	Ruchwiesenstrasse 57–59	1994	–		4	3	6	3	16
Winterthur	Rychenbergstrasse 33/35	1950	2010			7	7		14
Winterthur	Schaffhauserstrasse 155–157	1939	2003			4	6	2	12
Winterthur	Schaffhauserstrasse 159–161	1939	2004			4	6	2	12
Winterthur	Schaffhauserstrasse 163/165	1939	2005			8	4		12

Ort	Liegenschaft / Strasse	Baujahr	Letzte grosse Sanierung	Anzahl Wohnungen per 31.12.2021					Total Wohnungen
				1 und 1,5 Zimmer	2 und 2,5 Zimmer	3 und 3,5 Zimmer	4 und 4,5 Zimmer	5 und 5,5 Zimmer	
Winterthur	Schiltwiesenweg 8–18	1950	1995		9	18	9		36
Winterthur	Schiltwiesenweg 22	1980	–			3			3
Winterthur	Schlosstalstrasse / Grafenstein	1989	2014		7	14	6		27
Winterthur	Talackerstrasse 96	1952	1977				6		6
Winterthur	Talackerstrasse 98	1952	1977				6		6
Winterthur	Talackerstrasse 100	1952	1977			3	3		6
Winterthur	Tegerlooweg 18–22	1959	1995			12	12		24
Winterthur	Tegerlooweg 31–35	1960	1995			12	12		24
Winterthur	Tegerlooweg 8–12	1959	1996			12	12		24
Winterthur	Tösstalstrasse 103/105	1960	1999			8	8		16
Winterthur	Unterviesenstrasse 1/3	1968	1998			8	8		16
Winterthur	Wallrütistrasse 76/78/80	1966	1999			15	15		30
Winterthur	Wallrütistrasse 117/119/121	1966	2007			33	27		60
Winterthur	Wallrütistrasse 117a/119a	2015	–		4	16	4		24
Winterthur	Wässerwiesenstrasse 61/63	1971	2003	8		8	8		24
Winterthur	Wässerwiesenstrasse 70/72	1968	2000			8	8		16
Winterthur	Wülflingerstrasse 307/309/311/315	1955	1993			36	28		64
Winterthur	Zürcherstrasse 63	1930	1981			8			8
Wiesendangen	Wasserfuristrasse	2006	–			5	17	4	26
Total				10	86	418	326	45	885

Literaturverzeichnis

- ASGEBÄ, Anlagestiftung gemeinnützige Bauten, Beispielrechnung Kostenmiete.
- Baugenossenschaft Union, Winterthur, Festschrift 2012, 100-Jahr-Jubiläum.
- GWG, Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur, 2014 – 75 Jahre GWG, Jubiläumsschrift.
- Mehr als Wohnen, Bibliographie Gemeinnütziger Wohnungsbau, 31.1.2007.
- Myriam Vorburger, Kostenmiete – was gilt?
- Kanton Zürich Volkswirtschaftsdirektion, Wohnbauförderungsreglement.
- Peter Niederhäuser, Vom Arbeiterhaus zur «Primitiv-siedlung», die Hardau im Kontext der Winterthurer Wohnbaupolitik.
- Peter Niederhäuser, Von der Industrie- zur Gartenstadt, Winterthurer Baugeschichten Band 1, 2016.
- SNBS «2.0 Hochbau, Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz».
- Stadt Winterthur, Bevölkerungsprognose 2019–2040, Februar 2019.
- Stadt Winterthur, Genossenschaftswohnungen und deren Bewohner/-innen im Vergleich zur Gesamtstadt Winterthur, Oktober 2013.
- Stadt Winterthur, Landvergabe im Maienried, Information für interessierte Trägerschaften, 21.8.2012.
- Stadt Winterthur, Medienmitteilung 22.12.2017, Stadt fördert mit Darlehen gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaum.
- Stadt Winterthur, Studie Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt, 2014.
- Stadt Winterthur, Verordnung über die Vergabe von Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums in der Stadt Winterthur.
- Stadt Zürich, Finanzdepartement, Leitfaden für die Vermietung subventionierter Wohnungen.
- Sulzer AG, Sulzer im Wandel, Innovation aus Tradition, 2015.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger. Die Geschichte der Wohnbaugenossenschaften und der Genossenschaftsidee, Mai 2009.

Herausgeberin Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (GEbW), www.gebw.ch

Autor Marco Corletto, Leiter Portfoliomanagement Auwiesen Immobilien AG, bis 31.12.2020

Fotografie Archiv GEbW; Archiv Auwiesen Immobilien AG; Archiv Sulzer AG; Françoise Schütz, Immobilien-Fotografie, www.focusty.ch; Luftaufnahmen: Sascha Maurer, www.skyvids.ch, Jörg Vieli, www.hummelflug.ch

Gestaltung P-ART, Kommunikation und Grafikdesign, Winterthur, www.p-art.ch

Grafiken Auwiesen Immobilien AG, Winterthur, Handelsplattform OTC-X, Bern, Landbote, Winterthur

Stand September 2021

Gender-Disclaimer In dieser Jubiläumsschrift wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

