

150 Jahre «billiges» Wohnen

Peter Niederhäuser

WINTER
THURER 2022
JAHRBUCH

Gesunde und billige Wohnungen – mit diesem Ziel vor Augen bildete sich am 26. März 1872 aus der Winterthurer Hilfsgesellschaft heraus die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur» (GEbW). Noch vor der eigentlichen Gründung wurde mit der Siedlung Talgut bereits ein erstes Bauprojekt in Angriff genommen. Lange Zeit die einzige Institution für günstiges Wohnen, gehört die GEbW in Winterthur auch heute noch zu den grossen Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Nach beinahe 3000 erstellten Wohnungen ist es Zeit für einen Rückblick auf die Anfänge der «billigen Gesellschaft» und damit auf die ersten Winterthurer Sozialbauten.

Als 1855 die Eisenbahn Winterthur erreichte, war die zürcherische Landstadt ein vergleichsweise bescheidener Ort mit etwas mehr als 5000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Doch schon ein paar Jahre später hatte sich diese Zahl verdoppelt. Als die GEbW gegründet wurde, lebten bereits gegen 10000 Personen in rund 1000 Wohnhäusern. Innerhalb kürzester Zeit verwandelte sich Winterthur von einer Handels- und Handwerkerstadt in einen pulsierenden Ort mit immer mehr Fabriken – so entstand 1871 die Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik, 1872 die Seidenweberei und 1876 die Gelatinefabrik, um nur die grössten der neuen industriellen Etablissements mit Hunderten von Arbeitsplätzen zu erwähnen. Die Boomjahre und die damit verbundene enorme Einwanderung liessen die Nachfrage nach Wohnraum rasch in die Höhe klettern. Wie viele andere Städte auch stand Winterthur plötzlich vor der ungewohnten Herausforderung, Städtebau und Wohnungspolitik aktiv angehen zu müssen, um eine Antwort auf die «soziale Frage» zu finden.

Ende 1860 diskutierte der Stadtrat unter Präsident Johann Jakob Sulzer erstmals die Notwendigkeit von Arbeiterwohnungen und sah dafür das erste planmässig errichtete Stadtviertel im Neuwiesen vor. Fast gleichzeitig forderte der Industrielle Heinrich Rieter den Stadtrat auf, Bauland im Tössfeld für Ar-

beiterhäuser zu erschliessen. In seinem viel zitierten Schreiben legte Rieter die programmatische Grundlage für den späteren patronalen Wohnungsbau: Nicht möglichst günstige, aber anonyme Wohnkasernen, sondern viele kleine Häuser mit Pflanzgarten seien anzustreben. Nur wenn die Bewohnerschaft ein Interesse an ihrem Haus habe und ihr Heim erwerben könne, werde ihr Ordnungs- und Reinlichkeitssinn gesteigert und ihre Sparsamkeit gefördert – mit Folgen auch für die Gesundheit und das moralische Verhalten. Wohnbaupolitik war aus dieser Sicht mehr als einfach der Bau von möglichst günstigen und gesunden Unterkünften, vielmehr ging es um die Verwurzelung und damit auch Verbürgerlichung der Arbeiterschaft.

Solche Ideen inspirierten die 1812 gegründete Hilfsgesellschaft Winterthur. Diese setzte und setzt sich zum Ziel, auf privater Grundlage Bedürftigen zu helfen, von der Suppenanstalt und der Einrichtung einer Leih- und Ersparniskasse bis zur Etablierung von Kindergärten und zur Förderung von Fortbildungsmöglichkeiten. In der Hilfsgesellschaft versammelten sich angesehene Winterthurer Bürger, von Geistlichen über Industrielle bis zu Politikern, die aktuelle Herausforderungen aufgriffen. Der moderne Sozialstaat war zu dieser Zeit noch ferne Zukunft.

Das Vorbild Mülhausen

Wenig überraschend nahm sich die Hilfsgesellschaft in den 1860er-Jahren der immer drängenderen Wohnungsproblematik an. 1871 bildete sich unter Stadtpfarrer Johann Caspar Zollinger, dem Arzt und späteren Stadtpräsidenten Albert Weinmann und dem Fabrikanten Johann Jakob Weber zur Schleife ein «Comité für Erstellung billiger Wohnungen», welches das weitere Vorgehen abklärte und bereits auch schon die Stadt um günstige Landparzellen anfragte. Im Februar 1872 erfolgte dann mit dem Aufruf, Aktien zu zeichnen, der Gang an die Öffentlichkeit.

Dieser Aufruf skizzierte auch gleich das Programm der zu gründenden Gesellschaft: Ausgehend vom «Bedürfnis nach



Mustersiedlung Bahndreieck: Zwischen 1896 und 1913 realisierte die GEbW am Rande des damaligen Stadtgebiets eine Grossüberbauung, die bis heute ins Auge sticht. (Bild: Nadia Pettannice, 2022)

vermehrten, gesunden und billigen Wohnungen» sind Häusergruppen vorgesehen, die über die ganze Stadt verstreut liegen und keine isolierten «Arbeiterghettos» bilden sollen. Die maximal zweistöckigen Gebäude mit separat zugänglichen Wohnungen werden vermietet oder verkauft, haben immer Garten- und Pflanzland und sollen möglichst günstig erstellt werden, «ohne Schaden an Solidität und Wohnlichkeit». Die Finanzierung dieses Bauvorhabens erfolge über eine Aktiengesellschaft, vorgesehen sei eine Verzinsung von vier Prozent. Sobald die Schwelle von 100 000 Franken Aktienkapital erreicht werde, solle mit dem Bau einer ersten Siedlung von 22 Wohnungen begonnen werden. Der Aufruf schloss mit dem Hinweis, dass «gesunde, billige Wohnungen so wesentliche Bedingungen für das körperliche und sittliche Wohlergehen der Bevölkerung namentlich der Städte» seien, dass es «Pflicht jedes Wohldenkenden ist, zur Erlangung dieses Zweckes nach Kräften mitzuwirken».

Die Idee einer Aktiengesellschaft mag im Rückblick überraschen, passt aber in eine Epoche, wo sozialer Wohnungsbau

«von oben» betrieben wurde. Erst nach 1900 begannen sich Arbeiter zu Genossenschaften zusammenschliessen und bildeten sich Mietergemeinschaften, welche den gemeinnützigen Wohnungsbau förderten. Bis zu diesem Zeitpunkt war jener eine Sache entweder von Industriebetrieben oder aber von privaten «Menschenfreunden» wie der Winterthurer Hilfsgesellschaft. Diese verwahrte sich bezeichnenderweise gegen den Vorwurf der fehlenden Beteiligung der Arbeiterschaft mit dem Hinweis auf die problematische Rentabilität; ein Arbeiter solle mit seinem bescheidenen Vermögen besser ein Haus statt Aktien erwerben.

Die am 26. März 1872 gegründete Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser gehört zu den frühesten entsprechenden Organisationen der Schweiz. Ohne dass dies im Aufruf eigens erwähnt worden wäre, beruht sie auf dem Vorbild der «Cité ouvrière» in Mülhausen (Mulhouse), was kein Zufall war. Die Winterthurer Textilfirmen pflegten enge Beziehungen ins Elsass, und der einflussreiche Architekt Ernst Jung, der lange Jahre Hausarchitekt und Vorstandsmitglied der GEbW war,

kam im Auftrag eines Mülhauser Architekten 1867 nach Winterthur. In Mülhausen selbst entstand 1853 die heute noch bestehende, über 5500 Wohnungen verwaltende «Société mulhousienne des cités ouvrières» (Somco). Diese war ursprünglich eine gemischte Aktiengesellschaft von Industriellen und der Stadt, die sich für den Bau von Arbeiterwohnungen zusammenschlossen und allein im Bereich der grossen Textilfabriken bis 1900 eine gigantische Überbauung mit über 1200 Häusern realisierten. Anders als in England waren nicht endlose Reihenhäuser das Ideal, sondern Vierfamilienhäuser in luftiger Anordnung und gut besonnt; jede Wohnung umfasste ein Viertel des Hauses, hatte einen eigenen Eingang sowie einen Gartenanteil und konnte gemietet oder gekauft werden.

Die Stadt als Konkurrentin

Die ab 1865 in Töss erstellte Rieter-Siedlung, die nach 1870 realisierte, heute abgerissene Sulzer-Siedlung in Veltheim und die Sidi-Häuser ab 1874 griffen die Architektur von Mülhau-

sen auf, während die SLM-Siedlung von 1872 an der Jägerstrasse und die Sulzer-Angestelltenhäuser von 1875/76 an der Neuwiesenstrasse dem englischen Vorbild verpflichtet blieben; alle entstanden aber im Auftrag eines Unternehmens. Hier setzte die GEbW einen neuen Akzent: Mit der Gründung einer Aktiengesellschaft orientierte sie sich unmissverständlich am elsässischen Modell, wenn auch in bescheideneren Dimensionen. Es waren nicht die Industriellen, die direkt als Bauherren auftraten, sondern eine Gesellschaft, die zwar massgeblich von Firmen finanziert wurde, aber breiter abgestützt war und allen Beteiligten wohl auch mehr Spielraum gewährte – nicht zuletzt den Bewohnern selbst, die ihr Heim unabhängig von ihrem Arbeitsplatz bewohnen konnten.

Die Stadtgemeinde Winterthur wäre eigentlich Gründungsaktionärin gewesen. Als für die konstituierende Generalversammlung vom 26. März 1872 51 Aktionäre, mehrheitlich Firmen, Papiere im Wert von über 150 000 Franken gezeichnet hatten, delegierte die Stadtregierung zwei Stadträte an diese Versammlung und stellte mit 30 000 Franken den wohl grössten Beitrag neben jenem der Hülfsgesellschaft in Aussicht. Bedingung war allerdings, dass der Stadtrat im Verwaltungsrat der GEbW vertreten sein müsse – was die Aktionäre jedoch aus prinzipiellen Gründen ablehnten. Hinzu kamen inhaltliche Differenzen, verfolgte der Stadtrat doch eher das Ziel, grosse Arbeiterquartiere zu erbauen, und wünschte einheitlichere Häuser mit Untermieterzimmern, um die dort wohnenden Familien finanziell etwas zu entlasten. Als die GEbW die 30 000 Franken einforderte, ohne auf die Wünsche der Stadt einzugehen, setzte der Stadtrat mit Zustimmung der Gemeindeversammlung dieses Geld kurzerhand für den Bau von drei städtischen Wohnhäusern auf der Breite ein. Erst ein Vierteljahrhundert später sollte die Stadt Aktien der GEbW erwerben.



Teure Aktien einer billigen Gesellschaft: Da Aktien der GEbW kaum im Handel sind, stieg der Marktpreis kürzlich auf astronomische Höhen, was mit der tatsächlichen Rendite allerdings wenig zu tun hatte. (Bild: GEbW)

Der Weg in die Gegenwart

Die Stadt war indirekt aber durchaus in die Baupolitik der GEbW einbezogen: Sie stellte günstiges Land zur Verfügung und kümmerte sich um die Infrastruktur, von den Strassen bis zum Wasser – die erste Siedlung am Deutweg besass kein fliessendes Wasser, vielmehr lag im Zentrum ein Brunnen. Diese Gründungssiedlung von 1872 mit anfänglich 22 Häusern und die etwas grössere, ab 1873 errichtete Schwesterkolonie im Schöntal zeigen sehr schön das städtebauliche Ideal der GEbW unter dem Einfluss von Mülhausen. Architekt Ernst Jung arbeitete mit unterschiedlichen Haustypen, die sich in lockerer Bebauung zu kleinen, in sich geschlossenen, dorfähnlichen Siedlungen gruppieren; später sprach man von Kolonien. Noch bevor das Modell der Gartenstadt überhaupt geboren war, propagierte die GEbW Einfamilienhäuser mit Garten, die meist an die neuen Bewohner verkauft wurden,



Für kinderreiche Familien: Die Siedlung Rotenbrunnen (Seen) entstand 1942 und umfasste besonders grosse Pflanzgärten. (Bild: privat)



Die Gründungssiedlung: Noch vor der Entstehung der GEbW begann die Planung für die Siedlung am Deutweg, die 1872 bis 1877 als in sich geschlossenes Dorf realisiert wurde. (Bild: GEbW)

zur Refinanzierung weiterer Bauprojekte und zur Auszahlung der Dividende an die Aktionäre.

Die Bautätigkeit der GEbW war abhängig von der Konjunktur. Einen ersten Höhepunkt bildete die Jahrhundertwende, als zuerst im Geiselweid, dann vor allem im Bahndreieck (Eichliacker) in Abkehr vom Gründungsideal mehrgeschossige Backsteingebäude entstanden, die bis heute das Stadtbild prägen. Dass «billiges» Wohnen bemerkenswerte architektonische Würfe nicht ausschloss, zeigen die Erweiterung der Kolonie Schöntal Ende der 1920er-Jahre im Stil des Neuen Bauens oder die Stadtrandsiedlungen in Oberwinterthur (Schooren), Seen (Rotenbrunnen) und Veltheim (Winzerstrasse) in den 1940er-Jahren, die soziale und städtebauliche Anliegen in einer auch ausserhalb von Winterthur beachteten Formensprache umsetzen.

Zu dieser Zeit hatte die GEbW in Winterthur allerdings ihre Einzigartigkeit längst verloren. Ab dem frühen 20. Jahrhundert bildeten sich immer häufiger Wohnbaugenossenschaften, die dank öffentlicher Unterstützung als Mieter- oder als Handwerker-genossenschaften spätestens ab den 1920er-Jahren massgebliche Träger des sozialen Wohnungsbaus wurden. Diese verschiedenen Institutionen suchten vermehrt die Zusammenarbeit, so im Mattenbach, wo die GEbW in eine koordinierte Überbauung eingebunden war. Und ähnlich wie andere Genossenschaften erstellte die GEbW immer weniger allzu teure Einfamilienhäuser, sondern setzte den Fokus auf Mehrfamilienhäuser, deren Mietwohnungen im eigenen Portfolio blieben – zurzeit besitzt die GEbW beinahe 900 Wohnungen. Insgesamt hat die «Billige» im Laufe ihrer Geschichte rund 3000 Wohnungen erstellt und zahlreiche weitere erworben. Als Aktiengesellschaft bleibt die GEbW aber eine Besonderheit auf dem sozialen Wohnungsmarkt. Die enge Bindung an



Im Zeichen der Moderne: Bei der dritten Etappe der Siedlung Schöntal griff Architekt Lebrecht Völki ab 1930 auf die Formensprache des Neuen Bauens zurück. (Bild: Peter Niederhäuser, 2017)

Unternehmen, vor allem zur Firma Sulzer, ging jedoch verloren; auch die ehrenamtliche «Hülfstätigkeit» wich einer zunehmenden Professionalität. Geblieben sind aber als Hauptaktionäre die Hülfsgesellschaft und die Firmen (bzw. deren Stiftungen) Sulzer, Rieter und Axa. Und geblieben ist auch 150 Jahre nach der Gründung das Ziel, möglichst billigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Peter Niederhäuser ist freischaffender Historiker in Winterthur und Autor verschiedener Publikationen zum sozialen Wohnungsbau.

«Günstigen Wohnraum zu erstellen, ist und bleibt unsere Kernaufgabe»

Reto Westermann (Text), Enzo Lopardo (Bild)

WINTER
THURER 2022
JAHRBUCH

Seit 150 Jahren gehört die Aktiengesellschaft für die Erstellung billiger Wohnhäuser (GEbW) zu den wichtigen Anbietern auf dem Wohnungsmarkt in Winterthur. Im Interview erläutern zwei Verwaltungsratsmitglieder und der Portfoliomanager unter anderem, wie es die GEbW schafft, kostengünstig zu bauen, und wie sie sich künftig weiterentwickeln wird.

Die GEbW wurde 1872 gegründet, um den Mitarbeitenden der beteiligten Unternehmen zahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Heute existieren diese Firmen zum Teil nicht mehr, und der Wohnungsmarkt ist ein ganz anderer. Hat die GEbW in diesem veränderten Umfeld überhaupt noch eine Daseinsberechtigung?

Markus Casanova (MC): Ganz klar. In unserem Namen steht ja das Wort «billige». Ohne günstigen Wohnraum geht es auch heute nicht. Und diesen anzubieten, ist nach wie vor unsere Kernaufgabe.

Robert Goedicke (RG): Dass wir wirklich günstig sind, zeigen Vergleiche mit den Mieten anderer Anbieter im Markt klar. Mithalten können da in Winterthur nur die Genossenschaften oder die Stiftung aus dem Nachlass von Bruno Stefanini.
MC: Und wir engagieren uns dafür, dass es so bleibt: Wir verzichten auf kostentreibende Aufwertungen von Liegenschaften und halten die Mietzinse auch bei Sanierungen oder Ersatzneubauten so tief wie nur möglich.

Wie schaffen Sie das – denn ohne Erneuerung alter Gebäude geht es auch bei Ihnen nicht?

MC: Der Erneuerungsbedarf ist ganz klar vorhanden – vor allem bei Gebäuden aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg, als sehr einfach und kostengünstig gebaut wurde. Selbst wenn wir dort – wie zuletzt bei der Siedlung Mattenbach – Ersatzneubauten erstellen, bleiben wir bei den Mietzinsen aber moderat.
RG: Unser grösster Hebel ist schlussendlich eine effiziente Bauweise. Hier zeigen Vergleiche, dass unsere Baukosten trotz

hoher Qualität um einiges niedriger sind als bei anderen Investoren. Nur so können wir trotz tiefen Mieten die nötigen Renditen erzielen. Da schaut auch der Verwaltungsrat genau drauf.

Matthias Hugli (MH): Die Basis, um günstig bauen zu können, haben wir uns selbst erarbeitet. Jürg Burkhard, ebenfalls Verwaltungsrat der Gesellschaft, hat dazu zahlreiche Objekte des gemeinnützigen und institutionellen Wohnungsbaus analysiert und so die Kostentreiber evaluiert. Dazu zählen etwa die Wohnungsflächen oder die Zahl und Ausstattung der Nasszellen. Genau hier halten wir uns zurück.

Nicht zuletzt wegen der moderaten Mieten sind die GEbW-Wohnungen sehr gefragt. Wer wohnt heute in Ihren Liegenschaften?

RG: Unsere Mieterschaft ist querbeet zusammengesetzt: alt, jung, Einzelpersonen, Paare und Familien.

Mieterin oder Mieter werden können bei Ihnen aber nicht alle.

MH: Unser Grundziel ist es, günstige Wohnungen an eine Klientel zu vermieten, die aufgrund des Einkommens darauf angewiesen ist. Daher gibt es bei Neuvermietungen Einkommensobergrenzen. Ebenso müssen die Belegungsvorschriften erfüllt sein. Wie sonst auch im gemeinnützigen Wohnungsbau gilt bei uns die Formel: Zimmerzahl minus eins gleich minimale Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner. Wenn wir Wohnungen einmal nicht wegbekommen – was selten der Fall ist –, dann vergeben wir sie aber auch frei auf dem Markt.

Auf den ersten Blick unterscheidet sich die Rolle der GEbW nicht gross von der einer Baugenossenschaft. Wo liegen denn die Unterschiede – von der Rechtsform einmal abgesehen?

MH: Ein grosser Unterschied ist die Art der Finanzierung. Baugenossenschaften erhalten oft preiswerte Grundstücke von der öffentlichen Hand und können von speziell günstigen Krediten profitieren. Wir hingegen sind komplett eigen-



Markus Casanova (Präsident), Matthias Hugi (Vorstandsmitglied) und Robert Goedicke (Betreuer Portfolio GEbW bei Auwiesen Immobilien) vor der GEbW-Siedlung an der Mattenbachstrasse (v. l. n. r.).

verantwortlich, kaufen Grundstücke zu Marktpreisen und müssen die Finanzierung mit eigenen Mitteln oder Hypothekarkrediten stemmen.

MC: Bei den Grundstücken sah es auch schon einmal anders aus. Hier hat es einen grossen Wandel gegeben. Wenn man in der Geschichte der GEbW zurückschaut, bekam diese bis in die 1980er-Jahre von der öffentlichen Hand immer wieder Land zum Bebauen angeboten, und man war froh, die Gesellschaft als Partnerin zu haben. Seit den 1990er-Jahren ist dies nicht mehr der Fall.

Die Landbeschaffung ist heutzutage auf dem freien Markt aber nicht einfach. In den letzten Jahren hat sich die GEbW in Winterthur mehrmals vergeblich um Baugrundstücke bemüht. Wo liegt das Problem?

MH: Institutionelle Anleger sind eine grosse Konkurrenz. Diese haben seit Längerem, mangels anderer rentabler Möglichkeiten, Probleme, ihr Geld anzulegen. Daher ist für sie eine Rendite von einem Prozent immer noch besser als gar keine –

da können wir schlicht nicht mithalten. Zum einen müssen wir, im Gegensatz zu den institutionellen Anlegern, einen Teil des Geldes zu entsprechenden Zinsen auf dem Hypothekarmarkt beschaffen, zum anderen denken wir grundsätzlich eher konservativ.

Das bedeutet?

RG: Wir setzen die Bruttorendite, die eine Liegenschaft liefern soll, von Beginn weg einiges höher an als etwa eine Pensionskasse; beispielsweise bei drei oder mehr Prozent – das gibt uns den Spielraum, über lange Zeit die Mieten stabil halten zu können und auch bei Hypothekarzinserhöhungen nicht in finanzielle Not zu geraten.

Trotz der schwierigen Situation auf dem Immobilienmarkt wollen Sie künftig aber weiter wachsen?

MC: Ja, das können wir und wollen wir auch, solange eine Nachfrage nach unseren Wohnungen besteht. Und die wird wohl bleiben, denn preiswerte Wohnungen sind immer ge-

fragt. Wachsen können wir zum einen auf den wenigen Landreserven, die wir noch haben, andererseits durch die Nachverdichtung bestehender Grundstücke und Siedlungen.

MH: Um auf dem bestehenden Land mehr Wohnungen realisieren zu können, versuchen wir vorhandene Ausnutzungsreserven möglichst auszuschöpfen. Beispielsweise, indem wir einzelne angrenzende Parzellen hinzukaufen. Durch solche Arrondierungen erreichen wir dann eine Grundstücksgrösse, bei der wir mit einem Gestaltungsplan arbeiten können. Ein solcher erlaubt es, wesentlich mehr Nutzfläche auf dem gleichen Land zu erstellen. Mit einem solchen Gestaltungsplan realisieren wir beispielsweise die Ersatzneubauten der Siedlung Eichwaldhof in Oberwinterthur.

Sie erneuern und sanieren den Liegenschaftspark kontinuierlich. Sind Sie bald durch, oder gibt es noch Arbeit?

RG: Arbeit gibt es auf jeden Fall. Wir haben noch verschiedene Liegenschaften, die saniert werden müssen, aber auch solche, wo sich aufgrund der Stadtentwicklung in den nächsten Jahren viel tun wird. Ein Beispiel dafür sind unsere Wohnhäuser beim Bahnhof Grüze. Da wird mit der Entwicklung des Bahnhofumfelds durch die neue Busbrücke in den nächsten Jahren viel passieren, und auch wir werden in diesem Zusammenhang unsere Bauten neben dem Bahnhof anschauen.

MH: Das Beispiel Grüze zeigt, welche Möglichkeiten wir haben, ohne dabei unter Druck zu stehen. Wir können dort mit anderen Beteiligten, wie etwa den SBB, Land abtauschen und schauen, dass es am Schluss für alle passt. Ziel ist es dabei immer, zusätzliche Wohnungen erstellen zu können – wir möchten uns nicht verzetteln und etwa plötzlich Büros oder Gewerbeflächen bauen.

Nachhaltigkeit ist bei der GEbW ein grosses Thema, und zwar auf allen Ebenen. So haben Sie beispielsweise beschlossen, den CO₂-Ausstoss der Liegenschaften bis 2030 stark zu senken. Woher kommt dieses Engagement?

MH: Im Rahmen unserer regelmässigen Strategieüberprüfung haben wir bereits 2008 festgestellt, dass wir in diesem Bereich Defizite haben, die nicht zu einem modernen und nachhaltig denkenden Anbieter von Wohnraum passen. Um zielgerichtet handeln zu können, mussten wir die Grundlagen aber erst erarbeiten.

RG: Daher haben wir den Liegenschaftspark in zwei Etappen bezüglich Betriebsenergie einheitlich beurteilen lassen und Empfehlungen für die Verbesserung erarbeitet. Seither geht es rasch voran. So konnten wir allein 2021 bei 13 Liegenschaften mit hohem energetischem Sanierungspotenzial fossile Heizungen ersetzen oder die Dämmung verbessern. Das werden wir auch in den nächsten Jahren so fortsetzen, ausser bei Bauten, für die andere Pläne bestehen – etwa ein kompletter

Markus Casanova (65) führt seit 2016 als Präsident den Vorstand der GEbW. Er ist unabhängiger Vermögensberater und Inhaber der Winterthur Consulting Group.

Matthias Hugli (45) gehört seit 2013 zum GEbW-Vorstand. Er ist dipl. Architekt ETH/SIA sowie Co-Geschäftsführer und Mitinhaber des Immobilien- und Bauberatungsunternehmens Brandenberger+Ruosch in Zürich.

Robert Goedicke (45) betreut seit Anfang 2019 das Portfolio der GEbW. Er ist Immobilienökonom und Portfoliomanager bei der Auwiesen Immobilien AG.

Ersatz. Ziel ist es, bis 2030 den CO₂-Ausstoss auf ein Drittel des Werts von 2019 zu senken. Hier sind wir gut unterwegs. *MC:* Rückblickend hat sich dieses forsche Vorgehen gelohnt. Wenn wir erst jetzt damit starten würden, bräuchten wir wohl für die Umsetzung viel länger, da man derzeit kaum Planer und ausführende Unternehmen in diesem Bereich bekommt.

Blicken wir noch nach vorne. Mit rund 900 Wohnungen gehört die GEbW zu den grösseren Anbietern auf dem Platz Winterthur. Die Stadt selbst hat mit der Entwicklungsstrategie 2040 letztes Jahr ihre Wachstumspläne gezeigt. Wie sieht die GEbW in rund zwanzig Jahren aus?

MC: Sicher gut! Wir haben einen Verwaltungsrat mit einer hohen Kompetenz für die künftige Entwicklung, wir haben mit der Auwiesen Immobilien AG einen Partner, der das laufende Geschäft für uns professionell erledigt, und wir haben keinen Druck, unnötig rasch handeln zu müssen. Daher bin ich sicher, dass sich die GEbW in den nächsten zwanzig Jahren in eine gute Richtung entwickeln wird. Da wir verschiedene Grundstücke haben, die sich im Bereich der Hauptentwicklungsachse von Winterthur 2040 befinden, wird es dort wohl eine Nachverdichtung geben – wie eben beispielsweise um den Bahnhof Grüze herum.

MH: Ich bin auch überzeugt, dass wir 2040 ähnlich unterwegs sind wie heute. Entsprechend werden wir uns auch dann immer noch um unser Kernziel kümmern, preiswerten Wohnraum anbieten zu können.

Reto Westermann ist Journalist, Autor und Mitinhaber der Alpha Media AG in Winterthur. Enzo Lopardo ist freischaffender Fotograf und Inhaber der Werbeagentur Lopardo Media in Winterthur.