

## Jahresbericht des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, liebe Mieterinnen und Mieter

Bekanntlich ist die Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Waldheim zu Beginn des Berichtsjahrs nicht zustande gekommen. Die langen Verhandlungen unter unserem langjährigen und verdienten Präsidenten Hansruedi Keller blieben ohne Erfolg. Man kann dies bedauern, denn grundsätzlich gibt es zu viele kleinere Genossenschaften. Handkehrum finde ich persönlich, dass auch kleinere, kräftige, finanziell gesunde und junggebliebene Genossenschaften ihre Existenzberechtigung haben. Dies alles trifft auf die Wohnbaugenossenschaft Etzberg zu.

Deshalb sage ich: **Es lebe unsere Wohnbaugenossenschaft Etzberg am Fusse des Etzbergs!**

## Einarbeitung im Vorstand

Für mich als Präsidenten ging es im Berichtsjahr als erstes darum, mich einzuleben. Zu erwähnen ist vielleicht, dass es für mich eine Art Nachhausekommen war. Denn in der Zeit, als ich als junger Mann das Abendtechnikum besuchte, lebte ich an der Kanzleistrasse mitten in Seen. Und als ich heiratete, zogen meine Frau und ich nach Gotzenwil. Insgesamt habe ich etwa acht Jahre in Seen gelebt. Ich kenne den Stadtkreis recht gut und fühle mich immer noch sehr mit ihm verbunden.

Nach den ersten Monaten im Vorstand habe ich mich gut in das Team eingefügt und schon erste Impulse setzen können. Ein solcher Impuls betrifft unsere Vorstandssitzungen, die bis anhin im Winterthurer Stadtzentrum abgehalten wurden. Nun führen wir sie im Aufenthaltsraum des Hagmann-Areals durch, da wir selber keine entsprechenden Räumlichkeiten haben.

## Bewohner und Liegenschaften kennenlernen

Als zweites war und ist es mir ein grosses Anliegen, die Bewohnerinnen und Bewohner kennen zu lernen. Wenn es in den Liegenschaften Dinge zu klären gab, wurde ich beigezogen. So hatte ich die Gelegenheit, die Häuser von innen zu sehen, mir ein Bild von deren baulichem Zustand zu machen und auch mit den Bewohnerinnen und Bewohnern zu reden. Bei diesen Besuchen habe ich festgestellt, dass der Zustand der Wohnungen sehr gut ist. Man hat regelmässig in sie investiert. Und auf den Dächern hat es Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Das ist ein Verdienst meines Vorgängers und meiner Vorstandskollegen. Sie haben ihre Aufgabe immer sehr gewissenhaft erledigt. Mit grosser Zufriedenheit und Dankbarkeit nehme ich dies zur Kenntnis. Die Liegenschaften sind sehr gut unterhalten, Kompliment!

Wichtig war mir in diesem Jahr auch der erste Kontakt zu den Hauswarten. So hielten wir das traditionelle Jahresessen im Café Bauernhaus ab. Es war ein sehr schöner Abend, an dem wir uns näher kamen. Es war eine sehr lustige und fröhliche Runde.

## Externes Verwaltungsbüro

Eine einschneidende Änderung im Berichtsjahr war für Sie, dass wir zum ersten Mal seit 54 Jahren eine externe Verwaltung bestimmten. Der Entschluss wurde noch unter dem früheren Präsidenten gefällt, wurde dann aber im Lauf des Jahres 2019 umgesetzt. Bis jetzt machte der Vorstand alles, so u.a. auch die AHV-Abrechnungen für die Hauswarte. Das ist jetzt vorbei. Von der Alltagsarbeit befreit, hat der Vorstand jetzt mehr Zeit, sich mit der Zukunft der Genossenschaft auseinander zu setzen und die entsprechenden strategischen Entscheidungen zu fällen. Als Verwaltungsbüro wurde die Winterthurer Bewirtschafterin Müller & Schuhmacher AG mit Dominic Schuhmacher als dem einen Inhaber und seiner Mitarbeiterin Daniela Steiner bestimmt. Ich bin sehr froh, dass wir auf sie zählen dürfen. Im Bereich des Mietrechts sind sie ausgewiesene Fachleute. Heutzutage ist es unerlässlich, solche Leute im Boot und an der Seite zu haben.

## Neues Logo, neue Homepage

Seit der Gründung der Wohnbaugenossenschaft gab es nie ein Logo und auch keine Homepage. Inzwischen haben wir ein solches Logo bestimmt. Es besteht aus dem Schriftzug – Wohnbaugenossenschaft Etzberg – und seitlich angeordnet drei vereinfachten Hügeln in drei verschiedenen Farben. Sie stehen für drei Hügel, die Seen umgeben – den Etzberg, den Hegiberg und den Eschenberg. Die drei Hügel könnten auch für die drei Bauetappen der Wohnbaugenossenschaft stehen. Gewisse Leute sehen darin auch Sonnenaufgänge und so weiter. Wie auch immer: Das Logo gibt unserer Genossenschaft ein Gesicht.

Wichtig für die weitere Entwicklung ist auch die Geschichte. Bisher interessierte sich niemand richtig dafür. Auch im Archiv haben wir nichts Rechtes gefunden. Die Gründungsakten sind verschollen. Auf der Homepage wollen wir nun die Vergangenheit etwas aufarbeiten, alte Fotos aufschalten und Geschichten von früher erzählen. Wenn wir nämlich wissen, wo wir herkommen, wissen wir auch, wo wir hin wollen. Ein Beispiel: Die Wohnbaugenossenschaft Etzberg ist eigentlich eine Genossenschaft der Bundesbetriebe. Zu allererst der PTT – beziehungsweise der daraus entstandenen Betriebe wie Post und Swisscom – dann aber auch der SBB und der übrigen Bundesbetriebe. Auch in Zukunft sollen bei der Vergabe von Wohnungen die Postmitarbeitenden und das übrige Bundespersonal als erste berücksichtigt werden. Auf diese Weise tragen wir unserer Geschichte Rechnung.

## Finanzielle Lage

Wir sind daran, unsere Finanzen und Möglichkeiten kennenzulernen. Auf unserem Konto haben wir einen recht hohen Geldbetrag. Darum lassen wir zuerst den Liegenschaftswert der drei Bauetappen durch die Zürcher Kantonalbank schätzen. Dabei wollen wir wissen, wie gross der Spielraum in unserer Genossenschaft ist. Noch ist nichts entschieden, wichtig ist uns zum jetzigen Zeitpunkt einzig, unsere finanziellen Möglichkeiten auszuloten.

Bauseits sind wir mit Kurt und René Gasser vom Architekturbüro Gasser in Winterthur daran, die Ausnützung unserer Grundstücke zu ermitteln. Fragen, die sich in diesem Zusammenhang stellen: Kann man aufstocken? Ist es möglich, Lifte zu bauen, die besonders für ältere Bewohner sehr wichtig sind? Auch hier ist nichts entschieden. Es geht einzig darum, unsere Möglichkeiten in der Genossenschaft zu kennen.

## Überarbeitung der Statuten

Für den Fall, dass wir uns vergrössern wollen, müssen wir unsere Statuten überarbeiten. Zurzeit muss z.B. der Vorstand, wenn er eine Liegenschaft kaufen will, eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen. Damit der Vorstand handlungsfähig bleibt, muss er die Kompetenz bekommen, Kaufentscheidungen selbständig zu fällen. In der heutigen Zeit muss man zeitnah entscheiden und handeln können, sonst hat man keine Chance auf dem Liegenschaftsmarkt. Der Verkauf von Liegenschaften bleibt unverändert in der Zuständigkeit der Generalversammlung. Dies erwähne ich als ein Beispiel für Anpassungen, die in den Statuten meines Erachtens gemacht werden müssen.

## Verdankungen

Ich danke dem Vorstand für die gute Zusammenarbeit, dass er mich willkommen geheissen hat und dass er offen ist für neue Ideen. Für das laufende Jahr wünsche ich mir, dass wir weiterhin zufrieden und gesund **gemeinsam** vorwärts gehen und **neue Ziele** ins Auge fassen. Wichtig ist, dass wir ein Umfeld schaffen, in dem Sie als unsere Mieter gut leben können und sich wohl fühlen. Für Hinweise ihrerseits bin ich natürlich offen.

Einen besonderen Dank möchte ich auch der Verwaltung, der Daniela und dem Dominic, aussprechen und unserer Revisionsstelle, dem tüchtigen Dino Wehrli.

19. März 2020, Conrad Schneider