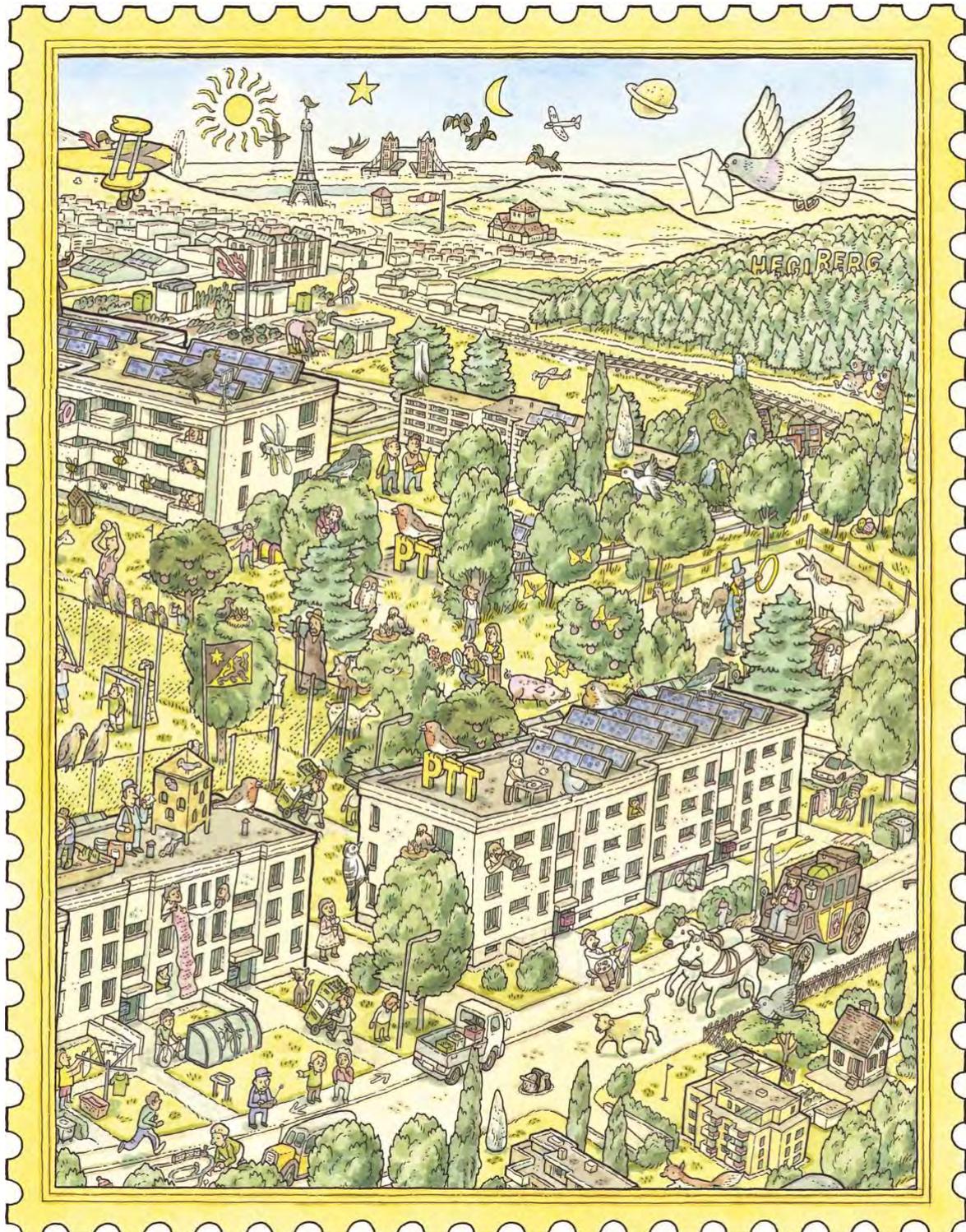


Wohnbaugenossenschaft Etzberg Winterthur-Seen Jahresbericht 2023



Jahresbericht des Präsidenten

«Frieden beginnt mit einem Lächeln»

Mutter Theresa (1910 – 1997), indische Ordensschwester und Missionarin

Wie gelingt Frieden? Darüber gibt es viele Bücher, viele Meinungen, viele Enttäuschungen, gerade in unserer friedlosen Zeit.

Für mich beginnt Frieden immer wieder bei mir- zu Hause, mit meinen Kindern, meiner Frau, beim Arbeiten, in der Schule, in Bus und Zug - mit einem Lächeln. Zu Lächeln, dazu muss ich mich entschliessen und so dem Frieden Raum geben- immer wieder, Tag für Tag. Diese Entschlüsse bedingen Ehrlichkeit und Treue. Mit dem Aufbruch in den Frühling wünsche ich Ihnen die Kraft, das Gegenüber mit einem Lächeln zu begrüssen. Das Lächeln als Brücke zum anderen und als Brücke zu mir selbst.

Lächeln sie drauflos- was das Zeug hält.

Der Vorstand

Meinen Jahresbericht der Wohnbaugenossenschaft Etzberg beginne ich mit den Veränderungen im Vorstand. Auf die letztjährige Generalversammlung hin ist bekanntlich Martin Steiner zurückgetreten. Er war für die Neuvermietungen der Wohnungen und als Anlaufstelle der Mieterinnen und Mieter zuständig. Lieber Martin, nachträglich nochmals vielen Dank für deine langjährige Arbeit! Seine Aufgabe hat unsere Vorstandsfrau Barbara Zimmermann übernommen. Sie hat sich den damit verbundenen Herausforderungen sehr gut gestellt. Persönlich schätze ich ihre Offenheit, ihre Freundlichkeit und ihre zupackende Art. Für mich war sie ein grosser Lichtblick im 2023 (und natürlich auch heute noch!). Auch mit meinen übrigen Vorstandskollegen hatte ich im letzten Jahr ein sehr gutes Einvernehmen. Wie jedes Jahr hatten wir neben all den anderen Arbeiten vier bis fünf Vorstandssitzungen, unsere jährliche Liegenschaftsbesichtigung mit der Verwaltung und einmal – wie immer im Sommer – gönnten wir uns ausserhalb der Arbeit ein gemeinsames Essen mit unseren Liebsten. Mit Bezug auf die Mieterinnen und Mieter ist festzuhalten, dass wir im Berichtsjahr ein paar Kündigungen hatten – allerdings auf sehr tiefem Niveau; und für alle Wohnungen konnten wir wie immer schnell Nachfolgelösungen finden.

Änderung der Baurechtsverträge

Ein wichtiges Thema, das uns im Vorstand seit einigen Jahren beschäftigt, sind die anzupassenden Baurechtsverträge mit dem Bund. Sie stammen aus den 1960er Jahren. Die damaligen Formulierungen der Baurechtsverträge sind in einzelnen Punkten mangelhaft und nicht gerade zu unseren Gunsten ausgeführt. Wir wollten den Prozess beschleunigen, bei dem federführend unser Verband «Wohnbau-genossenschaften Schweiz» und das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) beteiligt sind. Wir mussten jedoch feststellen, dass die Direktverhandlungen für uns zu einem schlechten Ergebnis geführt hätten. Die Vertreter des BBL sind zwar sehr freundlich, verfolgen aber eine strikte Linie. Deshalb beendeten wir diese Versuche. Wir schliessen uns nun wieder der ins Auge gefassten Verbandslösung an, was aber noch Jahre dauern kann. Mit unserer eigenen Lösung wären die Baurechtszinsen sehr schnell sehr weit nach oben geschneilt. Zudem hätten wir die Verbandslösung schlicht hintertrieben.

Bieterkampf für zwei neue Liegenschaften

Im vergangenen Jahr machten wir – erstmals seit den 1960er Jahren – ein Kaufangebot für andere Liegenschaften. Es ging um zwei Mehrfamilienhäuser an der Hörnlistrasse in Winterthur. Sie hätten sehr gut zu uns gepasst. Und die Finanzierung war bis zu einem bestimmten Bieterpreis aufgegleist. Als der Preis jedoch für uns ins Unerschwingliche ging, machten wir einen Rückzug. Bei einem Kauf hätten wir die Mieten so hoch ansetzen müssen, dass man mietzinsmässig nicht mehr von Genossenschaftswohnungen hätte sprechen können. Schade, dass es nicht geklappt hat! Doch inzwischen haben wir wieder etwas in Aussicht. Wir werden wahrscheinlich ein Angebot abgeben.

Den Ansatz zu wachsen, verfolgen wir nicht, weil dies alle anderen tun. Einerseits gibt es innerhalb der Genossenschaftswelt den starken Ruf, weitere Wohnungen der Spekulation zu entziehen, wovon unsere Mieten ein gutes Zeugnis ablegen, andererseits können wir über Abschreibungen und dem Bilden von Investitionsreserven unsere Steuersituation optimieren.

Dritte Etappe des Fernwärmeanschlusses

Im Bereich Investitionen verwirklichten wir die dritte Etappe des Fernwärmeanschlusses. Um einen Anhaltspunkt zu geben, wie teuer das ist, folgende Zahl: Alleine die Anschlussgebühr für 24 Wohnungen lag bei 126'000 Franken. Das ist ein immens hoher Betrag und erklärt sich hauptsächlich damit, dass wir in der Stadt Winterthur sind. Zum Vergleich: In einer Genossenschaft im Bezirk Andelfingen, wo ich mitwirke, zahlen wir bedeutend weniger; für halb so viele Wohnungen, dafür zusätzlich ein Restaurant und vier Gewerberäume, kosten die Anschlussgebühren etwa 43'000 Franken.

Auch der Bau selbst geht ins Geld, sind doch die Preise in den letzten vier, fünf Jahren explodiert. Die Kosten für den Fernwärmeanschluss belaufen sich auf rund 250'000 Franken; eine Verdoppelung im Vergleich zu früher! Alleine der Fernwärmeanschluss hat also insgesamt etwa 375'000 Franken gekostet.

Im Weiteren realisierten wir 2023 eine kleine Treppe, die zu der Rasenfläche oberhalb der Garagen der 2. Etappe führt. Unser Gärtner hat nach dieser Treppe gerufen –und bekommen. Ausserdem stellten wir die Aussen- und Treppenhausbeleuchtung komplett auf LED um. Ein anderes Projekt, das uns beschäftigte und das aktuell in der Realisierung ist, war und ist die Verbesserung der beiden Treppenabgänge bei den Häusern Grundstrasse 47 und 49, damit man die Keller mit den Velos besser nutzen kann

Naturnahe Aussenräume

Ein Thema, das wir an der Generalversammlung 2023 vorbesprachen, ist der Ökopilot im Bereich der Umgebungsgestaltung; unser Versuch, unsere Gärten etwas „grüner“, lebendiger und wertvoller zu gestalten. Aus der Mieterschaft waren entsprechende Anregungen eingegangen. Die Absicht ist nun, die uninspirierten Rasenflächen und Hecken umzugestalten. Den Planungsauftrag haben wir der Firma Grüngold in Winterthur vergeben, die sich inzwischen schweizweit mit naturnahen Aussenräumen befasst. Die Realisierung durch die Firma Grünwerk AG ist seit dem April 2024 in Arbeit. So werden z.B. Trockenstandorte realisiert, die unter anderem Wildbienen einen Lebensraum bieten. Für dieses Pilotprojekt sind Kosten von rund 35'000 Franken budgetiert, die die Genossenschaft trägt und Ihr Wohnen über die Nebenkosten nicht teurer macht. Wir sind gespannt, wie das herauskommt.

Im Jahr 2022 haben wir die zwei eigenen Spielplätze umgestaltet, wodurch sie freundlicher wurden, und sie sind nun auf einem sehr guten Stand. Beim dritten Spielplatz, dem grössten, rechnen wir gesamthaft mit Kosten von rund 100'000 Franken. Das ist ein hoher Betrag. Der Spielplatz befindet sich auf der Miteigentümer-Parzelle. Besitzer sind neben uns die Firma Kübler, Frau Zimmermann-Hagmann und weitere. Der kleinste Besitzer, dessen Miteigentumsanteil 3/46 beträgt, legte sich bisher aber quer für die grosszügige Lösung. Durch sein Nein blockiert er die – zugegeben – teurere Variante. Er müsste für die Erstellung rund 3000 Franken beisteuern und sagt Nein bei einem grossen Mehrwert auch für seine Mieter. Vorerst werden wir im Lauf des Jahres 2024 aber dafür sorgen, dass der Spielplatz wieder sicher ist. Das war er zuletzt nach den gängigen Normen nämlich nicht mehr.

Ein Dankeschön an alle

Sozialer Höhepunkt des vergangenen Genossenschaftsjahres war sicher die Generalversammlung. Es war ein guter, ausgelassener Anlass im Restaurant Freieck mit u.a. dem Auftritt des wortgewaltigen Revisors Dino Wehrli. Ich schätze ihn ungemein und danke ihm an dieser Stelle für seine Arbeit und seine Beratung. Ein herzliches Dankeschön geht auch an Daniela Steiner von der Verwaltung und an unsere Handwerker. Weiter danke ich den Vorstandskollegen und -kolleginnen, dass sie sich für ihr Amt zur Verfügung stellen und aktiv mitmachen. Nicht zuletzt danke ich auch Ihnen allen, seien sie nun jung oder alt, gross oder klein, dick oder dünn – oder wie immer Sie auch gewachsen sind.

Es lebe unsere Wohnbaugenossenschaft Etzberg am Fusse des Etzbergs in der Eulachstadt Winterthur!

Conrad Schneider
Präsident
Mai 2024