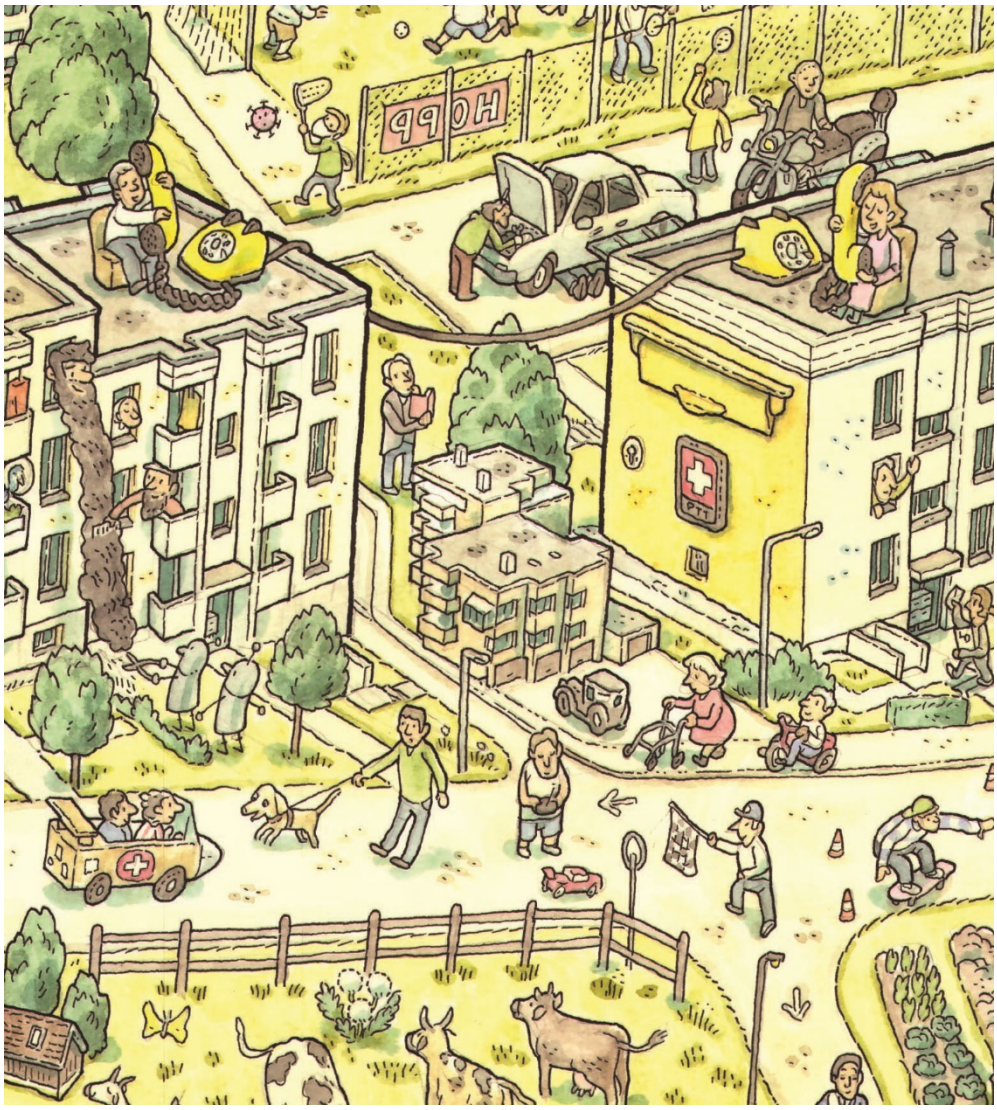
wbgetzberg
Wartstrasse 27 | 8400 Winterthur

Wohnbaugenossenschaft Etzberg Winterthur-Seen

Jahresbericht für das Jahr 2020



Ausschnitt aus unserem Wimmelbild Daniel Bosshart, 2020

wbgetzberg
Wartstrasse 27 | 8400 Winterthur

Jahresbericht des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, liebe Mieterinnen und Mieter

Damit das Thema Corona ganz am Anfang abgehandelt ist: Selbstverständlich war auch die Wohnbaugenossenschaft Etzberg von der Pandemie betroffen. So wurde jeder von uns in seiner Mobilität enorm eingeschränkt. Es wurde im Jahr 2020 keine Generalversammlung durchgeführt. Das Jahresessen mit den Hauswarten und Hauswartinnen wurde gestrichen. Daneben die Ansteckungsangst. Die auferlegte Isolation. Das prägt den Einzelnen im 2020 bis heute stark. Dabei ist der Mensch auf Beziehungen, auf Freundschaften hin angelegt. Er lacht gern, er erzählt gern, er ist ein (mehr oder weniger) geselliges Wesen.
Heben wir den Kopf und lassen wir uns davon nicht unterkriegen! Das ist gute Etzberger Art.
Aber damit nun genug Corona-Geschichten.

Arbeit im Vorstand

Der Vorstand traf sich im Jahr 2020 regelmässig und immer physisch im Gemeinschaftsraum des Hagmann-Areals, wo wir unentgeltliches Gastrecht geniessen. Dem Christian Hagmann und seinen Geschwistern ein ganz grosser Dank dafür. Wir befassten uns im vergangenen Jahr mit vielen Themen. So machten wir eine Veloraum-Aktion und richteten das Archiv neu ein. Wir organisierten den Unterhalt des Umschwungs neu. Das heisst: Nur noch ein Gärtner ist für alle drei Bauetappen zuständig. Dies erleichtert uns und der Verwaltung die Arbeit. Die Gartenarbeit wird von der Firma Greencare Gartenpflege, Sulz und Oberschneit mit ihrem Chef Christian Brändli und seinem Team ausgeführt.

Homepage

Besondere Erwähnung verdient sicher unser neuer Web-Auftritt. Ende des Jahres konnten wir ihn unter www.wbg-etzberg.ch aufschalten. Blickfang der Homepage ist das Wimmelbild, das der Winterthurer Comic-Zeichner Daniel Bosshart (www.comicpanel.ch/daniel-bosshart-1) von unserer Siedlung gemacht hat. Die neue Homepage haben wir mit der Gestalterin Brigitte Langhart und dem Grafiker Bruno Züttel entwickelt. Euch dreien danken wir ganz herzlichen für eure inspirierende Arbeit.

Mieter

Im Berichtsjahr herrschte unter unseren Mieterinnen und Mietern ein reges Kommen und Gehen. Erfreulich ist zu erwähnen, dass wir im vergangenen Jahr „Kinder bekommen haben“. Sowohl bei Familie Schweizer wie auch bei Roman Tenz hat es Nachwuchs gegeben. Nachträglich einen herzlichen Glückwunsch!

Finanzen

Unsere Liquidität ist gut. In diesem Zusammenhang sind wir aktuell daran, eine Finanzstrategie zu erarbeiten. Grundlage dafür ist die Wertermittlung unserer Liegenschaften, die noch am Laufen ist.

Bei den Arbeiten für die Wertermittlung entdeckten wir in den Baurechtsverträgen aus den 60er Jahren mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft einen groben Fehler. Unsere Liegenschafts-schätzerin machte uns darauf aufmerksam. Es geht dabei um folgendes: Die Heimfallentschädigung unserer Liegenschaften ist so geregelt, dass sie zurzeit noch an die Erstellungskosten der 60er Jahre gebunden ist. Die Wertsteigerungen, die wir seither mit Investitionen und durch das Wirken der Zeit erzielt haben, bleiben dabei unberücksichtigt. In den 60er Jahren waren diese Verträge üblich, verursachen heute aber Probleme bei der Finanzierung – nicht nur bei uns, sondern auch bei vielen anderen Genossenschaften in der Schweiz. Aus diesem Grund haben wir dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz das Verhandlungsmandat gegeben. Der Verband unterstützt uns juristisch und hilft uns, neue Baurechtsverträge aufzusetzen. Wir sind diesbezüglich auf gutem Weg und werden die Angelegenheit wohl in naher Zukunft erledigen können.

Sehr erfreulich ist, dass wir per 1. August günstigere Hypotheken abschliessen konnten. Die Einsparungen haben wir unseren Mieterinnen und Mietern weitergegeben. Es handelt sich dabei um einen Gesamtbetrag von 60'000 Franken. Dies ganz im Sinne unserer Statuten, in denen wir uns zur Kostenmiete verpflichtet haben.

Ebenfalls zu erwähnen ist, dass der Vorstand ein Entschädigungsreglement geschrieben hat. Er hat es bereits intern im Vorstand verabschiedet und wird es der nächsten Generalversammlung zur Abstimmung unterbreiten. Zurzeit ist der Vorstand auch daran, die Statuten zu überarbeiten. Doch davon später mehr.

Dank

Seit dem Jahr 2019 arbeiten wir mit einer externen Liegenschaftsverwaltung zusammen. Ich möchte in diesem Zusammenhang Daniela Steiner und Dominic Schuhmacher von der Firma Müller & Schuhmacher AG, Winterthur, unseren herzlichen Dank aussprechen. Mit ihnen haben wir wirklich einen guten, präzis und schnell arbeitenden Partner gefunden.
Dann möchte ich den Hauswarten und Hauswartinnen für ihre Arbeit danke sagen und allen anderen, die zum Wohl der Genossenschaft beigetragen haben.
Ein grosser Dank gilt natürlich auch meinen Vorstandskollegen. Er geht an Priska, Kilian, Marcel und Martin. Als „Auswärtiger“ merke ich, dass ich in ihrem Kreis gut aufgenommen wurde und nun wirklich angekommen bin.

Es ist mir eine grosse Freude, für unsere Genossenschaft arbeiten zu dürfen. Damit verbunden ist die Verpflichtung, gute Arbeit zu leisten. Ich darf sagen, dass ich diese Arbeit äusserst gerne mache.

Es lebe unsere Wohnbaugenossenschaft Etzberg am Fusse des Etzbergs!

22. April 2021, Conrad Schneider