wbgetzberg
Bürglistrasse 29 | 8400 Winterthur

Wohnbaugenossenschaft Etzberg Winterthur-Seen

Jahresbericht 2022

wbgetzberg
Bürglistrasse 29 | 8400 Winterthur

Jahresbericht des Präsidenten

«Nicht das Beginnen wird belohnt, sondern einzig und allein das Durchhalten.“ (Katharina von Siena)

Liebe Etzberglerinnen, liebe Etzbergler

Wechsel im Vorstand

Bei uns im Vorstand wird es eine Veränderung geben.
Auf die Generalversammlung hin tritt Martin Steiner, unser «Vermieter», aus dem Vorstand zurück. Er war fast auf den Tag genau 20 Jahre lang dabei. Ich spreche ihm einen ganz, ganz herzlichen Dank aus für die lange Zeit, während der er sich für die Genossenschaft eingesetzt hat. Er war und ist eine ruhige, überlegte Person. Im Zusammenwirken mit uns anderen „Vorständlern“, die eher mehr oder weniger impulsiv sind, sorgte seine Art immer für einen guten Ausgleich.

Barbara Zimmer ist bereits früher als neues Vorstandsmitglied gewählt worden. Sie ist gut eingearbeitet und wird nun übernehmen. Auf die Zusammenarbeit mit ihr freue ich mich.

Küchenumbau der ersten Etappe

Schweren Herzens muss ich den Bewohnern der ersten Etappe mitteilen, dass die Küchen und die Sanitärräume noch nicht erneuert werden. Wir sprachen einmal davon, dass dies wohl jetzt bald geschehe und wir uns genauer damit befassen würden. Als wir uns dann die Sache vor Ort anschauten, merkten wir, dass die genannten Räumlichkeiten noch in einem zu soliden Zustand sind. Mit einem Ersatz würde man zum heutigen Zeitpunkt schlichtweg Geld zum Fenster hinauswerfen. Das können wir nicht verantworten. Wir müssen noch einige Jahre lang warten, bis wir uns ernsthaft hinter einen Ersatz machen können. Einzig erneuern werden wir die schlecht funktionierenden WC-Spülungen. Wir werden bei jeder Wohnung vorbeikommen und sie besser ausrüsten. An dieser Stelle möchte ich mich entschuldigen, falls ich in der Euphorie, die ich zuweilen an den Tag lege, zu grosse Erwartungen geweckt habe. Aber ein Ersatz wäre wirklich unverantwortlich. Aufgeschoben ist jedoch nicht aufgehoben! Im Gegenzug werden natürlich die Mieten dadurch konstant gehalten.

Vorbildlich dank Kostenmiete

Im «Landbote» ist am 16. Januar 2023 ein grosser Artikel erschienen unter dem Titel «Die Mietpreise sind so hoch wie noch nie». Er beschreibt ganz allgemein den starken Anstieg der Mieten. In dieser allgemeinen Entwicklung gibt es einen Akteur, der abseits steht. Ich zitiere: «Eine Alternative bieten die Winterthurer Genossenschaften. Unsere Mietzinsen sind in den letzten zehn Jahren konstant geblieben oder um einige Prozent gesunken.» Erwähnt wird dabei die HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, die momentan wirklich einen Gegentrend bildet; sie ist auf einem sehr preisgünstigen Niveau – wie wir von der WGB Etzerg übrigens auch. In Winterthur herrscht ganz klar eine Wohnungsnot – nicht so krass wie in Zürich, wo die Leerstandsquote 0,07 Prozent beträgt. Was tiefer als 0,5 Prozent ist, gilt gemeinhin als Wohnungsnot. Winterthur liegt mit aktuell 0,45 Prozent unter dieser Grenze. Früher sprach man immer von Zürich, das bei etwa 0,4 lag. Jetzt sind wir in Winterthur selber in diesem Bereich.
Dass die Winterthurer Genossenschaften positiv auffallen, ist eine Folge der Kostenmiete. Verändern sich nämlich die Kosten, verändern sich auch die Mieten – nach oben wie auch nach unten. Wir bei der WBG Etzberg haben lange von tiefen Kosten profitiert und konnten den Mieterinnen und Mietern etwas zurückgeben. Das heisst aber nicht, dass wir nicht eines Tages die Mieten eventuell auch erhöhen müssen, falls unsere Kosten wieder ansteigen. Momentan können wir uns aber antizyklisch zum Markt verhalten. Ich staune immer wieder, wie gut der Ansatz der Kostenmiete funktioniert.

Schwerfällige Spielplatzsanierung

Ausgelöst durch mehrere Mieterinnen unserer Wohnbaugenossenschaft und in Zusammenarbeit mit ihnen, sind 2022 die zwei Spielplätze der zweiten und dritten Etappe erneuert worden.
Der ebenfalls ins Alter gekommene Hauptspielplatz der ersten Etappe gehört der Miteigentümerschaft. Dort können wir nicht alleine darüber verfügen, was wir erneuern. Und einzelne Mitglieder, diejenigen notabene mit dem kleinsten Miteigentümeranteil, sind bis heute nicht in eine ernsthafte Diskussion über unser Anliegen eingetreten. Es braucht eine Einstimmigkeit der Eigentümer. Nun: Wir kämpfen weiter und bleiben dran.

Überdurchschnittlich viele Investitionen

Im Jahr 2022 fielen recht hohe Investitionskosten an. Weil Regenwasser übers Dach ins Haus eindrang, mussten wir die Dachsanierung der zweiten Etappe vorziehen. Wegen zahlreicher Mieterwechsel in allen Etappen, mussten wir zudem Wohnungen renovieren beziehungsweise auffrischen. Und weil wir im Jahr 2023 die dritte Etappe an die Fernwärme anschliessen, haben wir bereits 2022 die eine Hälfte der hohen

Anschlussgebühren verbucht. Ausserdem fielen, wie bereits erwähnt, Kosten für die beiden Spielplätze an. Die Geschirrspüler der zweiten Etappe haben wir neu zulasten der Genossenschaft übernommen.
Investitionen im Jahr 2023 sind zum einen für den Bau der Fernwärme zugunsten der dritten Etappe vorgesehen. Darüber hinaus werden wir wieder, wie üblich bei Umzügen, ein paar Wohnungen renovieren. Der vorgesehene Neubau der Treppenabgänge der Grundstrasse 47 und 49 werden wir erst im 2024 neu machen können Das Verschieben des Ausführungsbeginns wurde unumgänglich, da der Teuerungsschub auf Materialien des Fernwärmeanschlusses enorm ist. Der Grund für den Neubau der Treppenabgänge liegt in der Aussenisolation, die in die heutigen Teppenabgänge hineinreicht.
Blicken wir noch etwas weiter in die Zukunft, so stehen im Jahr 2024 neben den Treppenabgängen die neuen, bereits baubewilligten Veloständer der dritten Etappe an. Und dann ist da noch der Spielplatz der ersten Etappe. Falls es so weit kommt, wird er ebenfalls im Jahr 2024 an die Hand genommen.

Revision der Statuten

Wir hatten 2022 eine gute, fröhliche GV. Da ging es unter anderem darum, die neuen Statuten zu verabschieden. Ich bin sehr froh, um diesen Schritt und danke vielmals für ihre Unterstützung. So konnte der Vorstand ein grosses Stück Arbeit abschliessen. Jetzt sind unsere Statuten wieder auf dem neusten Stand der Statutendiskussion der Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz.

Langwierige Baurechtsfrage

Was uns im Berichtsjahr ebenfalls beschäftigt hat, ist das Baurecht unserer Grundstücke. Die Formulierungen des Baurechts sind in einzelnen Punkten mangelhaft. Die Grundstücke gehören dem Bund, sprich dem Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL). Bis jetzt gelang es uns nicht, uns mit den Verantwortlichen zu einigen. Einerseits geht es um die von uns gewünschten neuen Formulierungen, andererseits geht es um ein neues Modell, wie die Baurechtszinsen auf Wunsch des BBL neu abgerechnet werden sollen. Wir sind zwecks Klärung dieser Baurechtsfrage bei «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» angeschlossen, die uns in dieser Sache vertreten.

Werbung für die Hagmann-Kulturinitiative

Bekanntlich pflegen wir vom Vorstand eine freundschaftliche Beziehung zu den Eigentümern des Hagmann-Areals, wo wir jeweils unsere Sitzungen abhalten dürfen. Das sind namentlich Christian Hagmann, dessen Frau Andrea Widmer und dessen Schwester Barbara Zimmermann. Letztere hat uns auch den neuen Containerplatz der ersten Etappe gratis zur Verfügung gestellt, wo es in der Vergangenheit oft

Spannungen gab. Warum erzähle ich das alles? In ihrer Überbauung haben Hagmanns eine Art Kulturinitiative lanciert – sie führen zum Beispiel Adventsmärkte durch oder organisieren Kulturanlässe für Frühaufsteher und auch Konzerte. Als kleines Dankeschön erlauben wir uns, in Zukunft, hie und da einige ihrer Flugblätter in den Treppenhäusern aufzuhängen und für ihre Anlässe zu werben. Gleichzeitig möchte ich ein herzliches Dankschön vonseiten des Vorstands an die Familie Hagmann aussprechen. Danke für eure offene, unkomplizierte, hilfreiche Art.

Antrag auf ökologische Umgebungsgestaltung

Wir haben von einer Person aus dem Kreis der Genossenschafter einen Antrag für die Generalversammlung erhalten. Sie wünscht, dass wir uns für eine ökologischere Umgebungsgestaltung einsetzen. Der Vorstand ist grundsätzlich offen für dieses Anliegen. Er will aber, dass nicht nur eine Einzelperson dahintersteht, sondern eine Gruppe von Mietern. Die Aufforderung an die antragstellende Person: Gleichgesinnte mobilisieren, damit das Anliegen mehr Gewicht und Breite erhält. Der schriftliche Antrag einer Einzelperson ist uns vom Vorstand in diesem Fall zu wenig. Wir brauchen etwas mehr Herzblut in der Sache.

Apropos Generalversammlung: Ich erlaube mir einen kleinen Aufruf. Besuchen Sie die kommende GV! Sie bietet die Möglichkeit, wieder einmal den Vorstand inkl. Präsidenten zu besichtigen. Und natürlich gibt es ein feines Essen mit Dessert. Und es kommt auch das Schwatzen, « Gspröchle» und Lachen nicht zu kurz.

Ein grosser Dank zum Schluss

Am Schluss möchte ich es nicht unterlassen, ein paar Worte des Danks auszusprechen. Solche hat ganz klar der Vorstand verdient, der sich das ganze Jahr über für das Gemeinwohl unserer Siedlung einsetzt.
Dann möchte ich mich bei Daniela Steiner, vom Büro Müller & Schuhmacher AG bedanken, die für uns die Verwaltung regelt. Weiter geht ein Dank an alle Hauswartungen und auch an unseren wortgewaltigen Revisor Dino Wehrli.

Es lebe unsere Wohnbaugenossenschaft Etzberg am Fusse des Etzbergs!

Conrad Schneider
Präsident
Ostern 2023