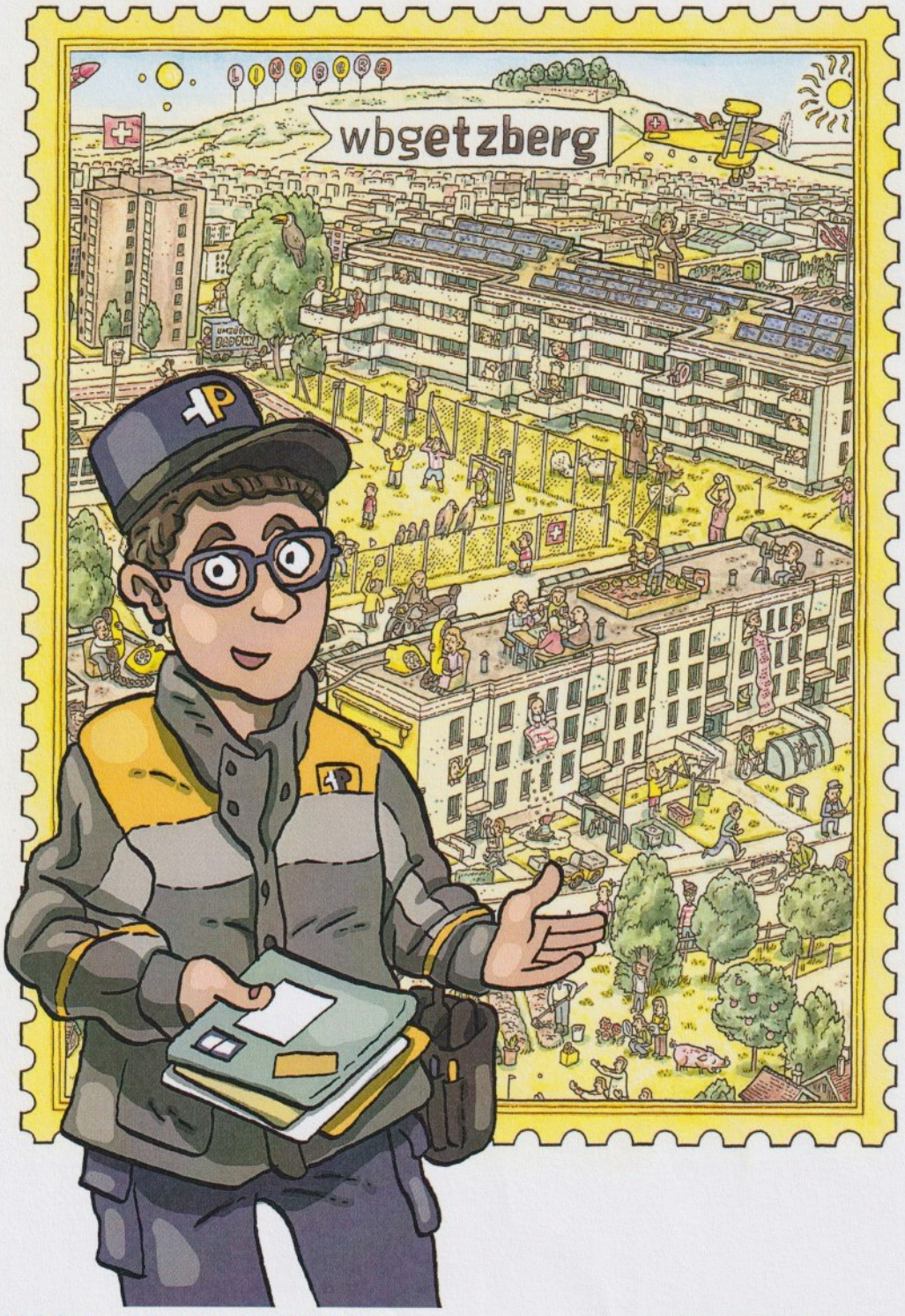
wbgetzberg

Bürglistrasse 29 | 8400 Winterthur

# Wohnbaugenossenschaft Etzberg Winterthur-Seen Jahresbericht 2024




WBG Etzberg – mit Pressesprecherin Andrea S.

Illustration: Daniel Bosshart

wbgetzberg
Bürglistrasse 29 | 8400 Winterthur

# Jahresbericht des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter-
liebe Mieterinnen und Mieter der Albanistrasse

## Albanistrasse

Das vergangene Jahr ist ein Meilenstein in der Geschichte unserer Genossenschaft. Das hat dazu geführt, dass wir seit März 2025 im Besitz von zusätzlichen Wohnungen an der Albanistrasse in Winterthur sind.
Wie ist es dazu gekommen?
Da wir recht viele Eigenmittel haben, beziehungsweise auf sehr wenig Hypothekendarlehen angewiesen sind, stellten wir im Vorstand seit längerem Überlegungen an, ob wir uns vergrössern sollen. Das Ziel dabei war, unsere Genossenschaft im Raum Winterthur breiter abzustützen und den Genossenschaftsgedanken weiterzugeben.
Den Anfang der Prüfung machten wir mit einem schönen Haus am Oberen Deutweg. Insgesamt hatten fünf Interessenten eine Offerte eingereicht. Bewusst gingen wir beim Preis nicht bis zum Maximum, hatten dann aber das Nachsehen.
Bei einem zweiten Projekt in Kollbrunn hätten wir sieben Alterswohnungen mit Lift verwirklichen können – nahe beim Bahnhof und den Einkaufsmöglichkeiten. Der Vorstand entschied sich dann aber dagegen, weil ihm das Vorhaben zu riskant schien.
Nun aber haben wir, wie bereits erwähnt, den Zuschlag für 22 Wohnungen an der Albanistrasse 9 & 11 bekommen. Mit dem Kauf verbunden waren umfangreiche Vorarbeiten mit Banken, Notariaten usw. Der Preis war von Anfang an gesetzt, und wir hielten uns beim Erstellen unserer Offerte an diese Vorgabe. Wissen wollten die Verkäufer, ein Geschwisterpaar, ob die Mieterinnen und Mieter bei den neuen Besitzern gut aufgehoben sind. Unsere Offerte war auf diesen Gesichtspunkt ausgerichtet, damit die Verkäufer merken, dass das Wohlergehen der Mieterschaft bei uns im Zentrum steht. So haben wir ihnen zum Beispiel dargelegt, dass wir in unserem Vorstand auch eine Bewohnerin oder einen Bewohner der neuen Siedlung haben wollen. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass deren Anliegen in unsere Entscheidungen einfliessen. Dies und auch andere Punkte haben das Geschwisterpaar beeindruckt. Dass wir ihnen das so vermitteln konnten, erfüllt uns mit einem gewissen Stolz. Wir erhielten das Objekt schliesslich zu einem anständigen Preis: 22 Wohnungen für etwa 9 Millionen Franken. Die Eigentumsübertragung war am 24. März 2025. Auch jetzt noch füllt das Projekt den Vorstand stark aus. In nächster Zeit steht ein Investitionsbedarf von rund 1,5 Millionen Franken vor der Türe. Dafür gibt es schon detaillierte Pläne.

**Bauliche Erneuerung**

Doch zurück ins Geschäftsjahr 2024. Ausser mit Neuerwerbungen haben wir uns auch mit der bestehenden Bausubstanz und deren Erneuerung befasst. Das war mit recht viel Arbeit verbunden.

- Im Aussenbereich der Grundstrasse 47 und 49 haben wir mit der Lerch AG aus Winterthur die Treppenabgänge verbreitert. Das war der letzte Auftrag, den diese Firma für uns ausführte, bevor sie zu Beginn des Jahres 2025 ihre Aktivitäten einstellte. Es stimmt mich traurig, dass die Firma untergegangen ist. Vor dreissig Jahren war sie in Winterthur noch die führende Baufirma. Schade!
  Nebst den Treppenabgängen waren auch die Veloständer 3. Etappe geplant. Diese haben wir aber ins Jahr 2025 verschoben, um unser Investitionsvolumen besser über die Jahre verteilen zu können.
- Alle 13 Mehrfamilienhäuser haben wir innen wie auch aussen auf LED-Beleuchtung umgestellt. Auch wenn das nach nicht viel aussieht, hat uns dies eine stolze Summe Geld gekostet.
- 2024 fand auch der Wechsel zur Firma Service 7000 statt, die uns eine Rundumbetreuung im Bereich der Haushaltgeräte anbietet – dazu gehören Geschirrspüler, Waschmaschinen und Tumbler.
- Auf einem Teil unseres Grundstücks der ersten Etappe, um drei Mehrfamilienhäuser herum, haben wir einen Biodiversitätspiloten realisiert. Dies in Zusammenarbeit mit Bewohnern der WBG Etzberg und dem Vorstand. Gemäss der ausführenden Firma Grünwerk AG aus Winterthur wird es etwa drei Jahre brauchen, bis alles richtig blüht. Den Gärtner, der den Pilotversuch betreut, haben wir im gegenseitigen Einverständnis gewechselt, weil er ein anderes Gärtnern gewohnt ist. Eine kleine Bemerkung am Rand: Ökoflächen herstellen ist schön, aber das kostet eine rechte Stange Geld. Man meint, man könne die Natur einfach machen lassen. Doch so ein Gelände will fachmännisch unterhalten sein.
- Unter den Fernwärmeanschluss der dritten Etappe können wir einen Haken setzen. Nun sind wir mit allen drei Bauetappen an das Fernwärmenetz angeschlossen.
- In der ersten Etappe haben wir den Spielplatz der Mitteigentümergemeinschaft saniert. Nun ist er gefahrenfrei. Wir hoffen, dass wir dort bei Gelegenheit auch „unseren“ grossen Ausbau realisieren können. Uns schwebt etwas Schönes vor. Es liegt an gewissen, ganz wenigen Miteigentümern, dass wir da nicht weiterkommen. Wir bleiben aber dran.
- Eben erst erledigt haben wir – im Frühling 2025 – die Entkalkungsanlagen. Diese sind nun in allen drei Etappen installiert.

**Diverses**

Schliesslich möchte ich noch erwähnen, dass wir daran sind, ein Vermietungsreglement zu erarbeiten. Ebenfalls erwähnenswert ist, dass wir nur wenige Mieterwechsel hatten.
Und dann noch dies: Wir wollen den Vorstand erweitern. Neu zu uns stösst **Sandra Schmid,** eine junge, verheiratete Frau, Mutter zweier Buben und seit Jahrzehnten in der dritten Etappe wohnthaft. Nach der Anfrage nahm sie regelmässig an unseren Sitzungen teil und hat nun entschieden, bei uns mitzuwirken. Wir haben Sandra Schmid als eine engagierte Frau kennengelernt, die etwas bewegen möchte und unserem Vorstandsteam guttut. Ich freue mich sehr, dass sie zu uns stösst. Der Generalversammlung empfehlen wir sie mit Überzeugung zur Wahl.

**Dankeschön**

Am Schluss bleibt mir nun noch die Ehre, einigen Personen meinen Dank aussprechen. Als erstes möchte ich mich nach dem Kauf der neuen Häuser an der Albanistrasse bei den bisherigen Besitzern, Herrn und Frau Gerster bedanken. Schön, dass sie uns ihr Vertrauen geschenkt haben und dass wir uns schnell einig wurden!
Dann gebührt meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand ein grosses Dankeschön. Wir haben ein sehr gutes Zusammenarbeiten miteinander. Alle erledigen die ihnen zugeteilten Arbeiten mit Elan. Ebenfalls einen Dank aussprechen möchte ich dem früheren Genossenschaftspräsidenten Hansruedi Keller. Er hat mich unter anderem beim Erarbeiten unserer Offerten und bei der Bewertung der Liegenschaften stark unterstützt. Als früherer Bankfachmann und Immobilientreuhänder war und ist er eine wertvolle Hilfe.
Nicht zu vergessen: mein herzlicher Dank geht auch an die flinke und sehr zuverlässige Daniela Steiner von der Verwaltung, an unseren wortgewaltigen Revisor Dino Wehrli, unseren unermüdlichen, berndeutschsprechenden Graphiker Bruno Züttel und unsere neue Pressesprecherin Andrea S.
Ein Dank gebührt auch den Hauswartungen und den vielen unkomplizierten Mietverhältnissen, die wir haben. Oft ziehen die anspruchsvolleren Fälle die Aufmerksamkeit des Vorstands auf sich. Für einmal möchte ich mich bei allen anderen bedanken. Sie machen es möglich, dass wir den Verwaltungsaufwand unserer Genossenschaft und somit auch die Kosten tief halten können.

**Und wie immer gilt: Es lebe unsere Wohnbaugenossenschaft Etzberg am Fusse des Etzbergs und neu auch am Fusse des Goldenbergs in der Eulachstadt Winterthur!**

Conrad Schneider
Präsident
Mai 2025