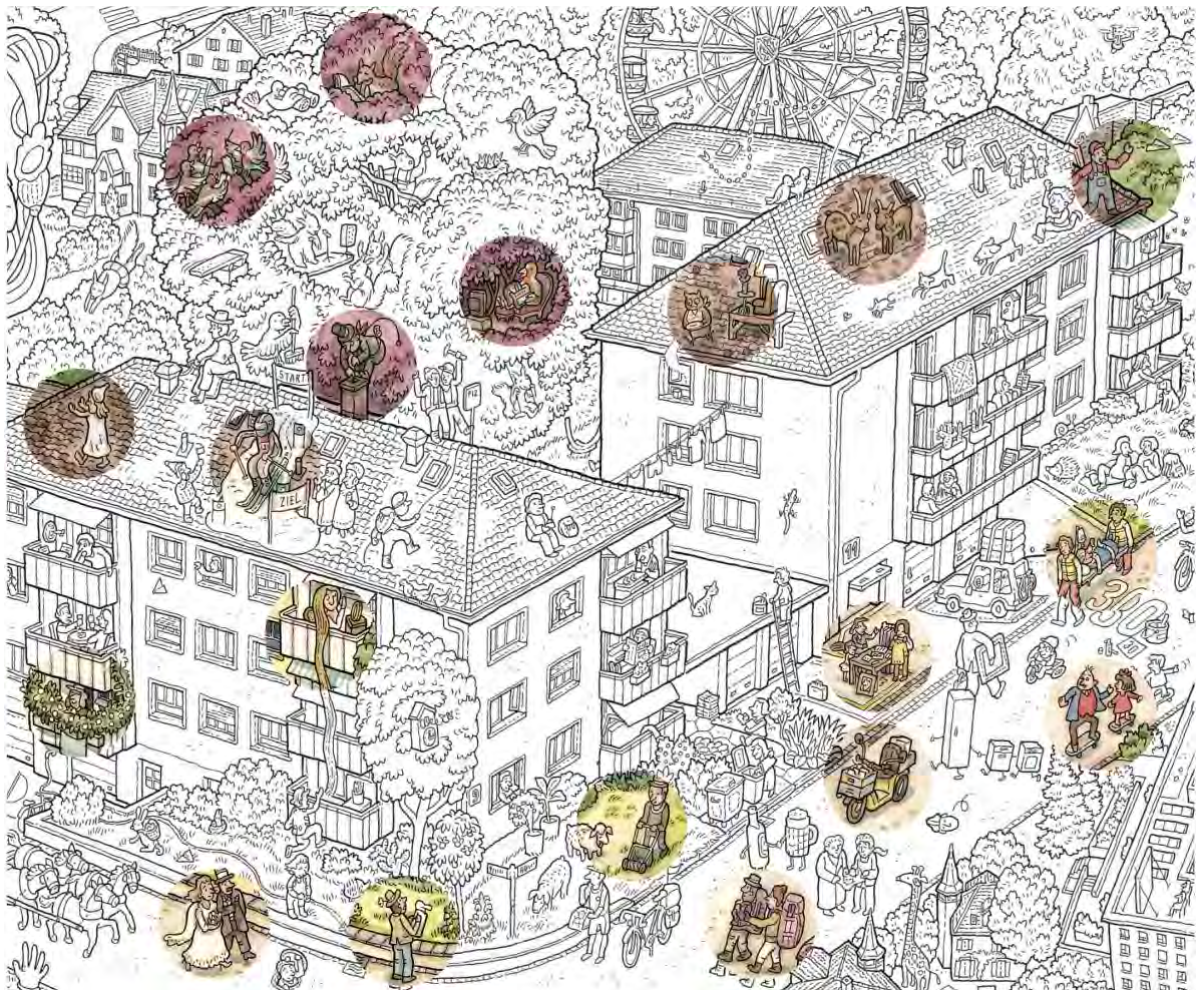


Wohnbaugenossenschaft Etzberg Winterthur-Seen und Albanistrasse GV 5. Juni 2026



Jahresbericht des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Liebe Mieterinnen und Mieter der Albanistrasse

Das Jahr 2025 markiert einen ausserordentlichen Meilenstein in der Geschichte unserer Genossenschaft. Mit dem Erwerb der Liegenschaften an der Albanistrasse haben wir nicht nur unseren Bestand erweitert, sondern auch unsere genossenschaftliche Basis in Winterthur gestärkt.

Albanistrasse – Zuwachs und Verantwortung

Am 24. März 2025 erfolgte die Eigentumsübertragung der 22 Wohnungen an der Albanistrasse 9 & 11. Wir haben das Objekt zu einem Preis von etwa 9 Millionen Franken von den Geschwistern Gerster erworben. Ein besonderes Anliegen war uns dabei, die Mieterschaft gut aufzunehmen und ihre Anliegen direkt in den Vorstand einzubinden; Marie Kottwal, als Mieterin in der Albanistrasse 11 vertritt die Siedlung bereits aktiv und mit grossem Engagement im ständigen Anlageausschuss und in der Baukommission.

Für die anstehende Strangsanierung (Küchen und Bäder) im Jahr 2027 haben wir mit dem Architekten Alexander Dettli (Architekturbüro Ruedi Zehnder GmbH) und dem Bauleiter Peter Löcker (Löcker Architekten GmbH) sehr kompetente Partner gefunden. Das Vorprojekt wird mit allen Planungskosten von CHF 190'000.- veranschlagt, während die geschätzten Gesamtkosten der Sanierung bei rund CHF 2'800'000.- liegen. Dazu aber mehr an der Informationsveranstaltung vom 9. Juli 2026 bei unserer Verwaltung Müller und Schuhmacher AG an der Bürglistrasse in Winterthur.

Ein grosser Erfolg ist die Rettung der prächtigen Blutbuche: Eine zweite Expertise bestätigte, dass der Baum durch gezielte Entlaubung und Beschneidung stabilisiert werden kann und uns somit noch viele Jahre erhalten bleibt und uns beglückt. Wir haben im Jahre 2025 schon kräftig investiert und gewisse, ins Auge fallende Unstimmigkeiten korrigiert.

Bauliche Erneuerung und Unterhalt am Etzberg

Auch in unseren Stammsiedlungen haben wir im vergangenen Jahr bedeutende Projekte abgeschlossen:

- **Velounterstände:** Die 3. Etappe wurde erfolgreich fertiggestellt. Mit definitiven Kosten von rund CHF 70'000.- konnten wir das Projekt deutlich unter dem Budget von CHF 90'000.- abschliessen.

- **Haustechnik:** Im Frühling 2025 wurden in allen drei Etappen die neuen Entkalkungsanlagen installiert. Die Kosten für die 2. und 3. Etappe beliefen sich auf CHF 60'000.-. Zudem wurde die Asbestentsorgung am Stromtableau der Grundstrasse 47 für CHF 28'000.- termingerecht durchgeführt.
- **Beleuchtung & Sicherheit:** In allen Liegenschaften werden am 15. April 2026 Feuerlöscher und Brandmelder installiert. Zudem haben wir im 2025 die Küchen und Bäder der Etzberg- respektive Grundstrasse für CHF 53'000.- auf LED-Beleuchtung umgestellt.
- **Photovoltaik:** Sorgen bereitete uns die PV-Anlage der 1. Etappe, die aufgrund defekter Module nur noch einen Bruchteil ihrer Leistung erbringt. Soweit der Lieferant in seiner Offerte. Wir haben einen Ingenieur (Martin Ovenstone) beigezogen, um unsere diversen Anlagen zu prüfen und der hat Entwarnung gegeben. Nach seinen Überprüfungen funktionieren die Anlagen gut und es gibt viel weniger Ausfall als vom Unternehmer angezeigt. Einen Wechsel schlägt er vor, den Strom nicht primär der Stadt zu verkaufen, sondern zuerst Ihren direkten Bezug an Strom zu vergünstigen. Sie werden von uns hören.

Genossenschaftsleben und Verwaltung

Wir freuen uns, dass Sandra Schmid im Juni 2025 offiziell in den Vorstand gewählt wurde. Sie hat bereits frischen Wind gebracht und u.a. Projekte wie die „wbg-etzberg Börse“ auf unserer Homepage sowie den neuen digitalen Newsletter lanciert. Eine wichtige strategische Entscheidung betrifft unsere Statuten: Der Vorstand hat beschlossen, dass künftig bei Paaren beide Personen Genossenschafter und somit beide stimmberechtigt sind.

Zur Information über das neue Vermietungsreglement findet am 13. Mai 2026 eine Informationsveranstaltung statt.

Finanzen und Ausblick

Unsere finanzielle Situation ist trotz der Grossinvestition an der Albanistrasse stabil und gemäss unserem Revisor Dino Wehrli gut. Besonders erfreulich ist der Abschluss mit der ZKB an der Albanistrasse: Durch die Erfüllung der Hypo+-Kriterien sichern wir uns einen Zinsbonus von 0,4 %, was insgesamt Einsparungen von CHF 45'000.- über fünf Jahre bedeutet.

Herausfordernd bleibt das Baurecht der 1. Etappe. Die Zinserhöhung durch das Bundesamt für Bauten und Logistik auf 16 % der Mieteinnahmen in einigen Jahren mussten wir so akzeptieren, konnten den Beginn der Umsetzung jedoch hinauszögern. Ein grosser Dank geht dabei an Rechtsanwältin D. Auwärter und Hansruedi Keller, die mich bei den bisher eher schwierigen Gesprächen kraftvoll unterstützten.

Vorausschauend freue ich mich auf unsere Generalversammlung am 5. Juni 2026 im AXA Culinarium sowie auf unser Genossenschaftsfest am 15. August 2026 in der Freizeitanlage Hölzli.

Dankeschön

Mein Dank gilt dem gesamten Vorstand für die intensive Arbeit im Zusammenhang mit dem Kauf der Albanistrasse und der intensiven Genossenschaftsarbeit im Berichtsjahr.

Ebenso danke ich Daniela Steiner von der Verwaltung für ihre Zuverlässigkeit, Bruno Züttel für die gesamte graphische Unterstützung (Homepage etc.), unseren Hauswartinnen für ihren Einsatz und allen Mieterinnen und Mietern für das Engagement in unserer Gemeinschaft.

**Es lebe unsere Wohnbaugenossenschaft Etzberg – am Fusse des Etzbergs
und des Goldenbergs!**

Conrad Schneider
Präsident
Mai 2026