



# Jahresbericht 2025

Wohnbau-Genossenschaft  
Waldheim, Winterthur





# Inhalt

<b>Vorwort</b>	Seite 4
<b>Generalversammlung 2025</b>	Seite 6
<b>Jahresbericht 2025</b>	Seite 8
<b>Leitbild</b>	Seite 11
<b>Einblick in die WGW</b>	Seite 14
<b>Waldheim in Zahlen 2025</b>	Seite 18
<b>Bilanz und Erfolgsrechnung 2025</b>	Seite 19
<b>Schlussbemerkung und Ausblick</b>	Seite 26
<b>Organisation</b>	Seite 28
<b>Unsere Siedlungen</b>	Seite 30



# Vorwort

## Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler, liebe alle, die der Waldheim nahestehen

2025 durften wir einige organisatorische Herausforderungen meistern. Mit dem Rücktritt unseres langjährigen Präsidenten Urs Leu an der letztjährigen Generalversammlung nutzen wir das Momentum, um die Geschäftsstelle sowie das Präsidium neu aufzugleisen. Durch die Trennung dieser beiden Funktionen widmet sich der Vorstand nun strategischen Themen und die Geschäftsstelle dem operativen Tagesgeschäft. Diese Trennung wurde durch die Abgabe der Portfolios von Asiye Suter an die Geschäftsstelle im August 2025 ebenfalls unterstützt.

Privat haben mich die diversen Unruhen im Weltgeschehen immer wieder umgetrieben – vielleicht ging es Ihnen ja auch so. Umso wichtiger ist es für uns als Vorstand und für die Geschäftsstelle, dass wir mit unserer Arbeit einen Beitrag leisten können, Wohnraum langfristig zu sichern und Ihnen damit ein

«Daheim in der Waldheim» zu bieten. Ein Daheim ist der Ort, an dem unsere Batterien wieder aufgeladen werden. Ein Ort, an dem wir uns erholen, uns mit unseren Nachbarinnen und Nachbarn austauschen, einen Kaffee trinken oder gemeinsam grillieren können. Ein Ort, um zu spüren, dass wir in einer Nachbarschaft aufgehoben sind.

Wir freuen uns, Sie an der Generalversammlung 2026 begrüßen zu dürfen.



Sabine Binder  
Präsidentin WGW, Winterthur



## Generalversammlung 2025

An der Generalversammlung 2025 durften wir unseren langjährigen Präsidenten Urs Leu verabschieden. Sein Engagement, das viele von uns direkt und persönlich erleben durften, war geprägt von seiner sozialen Art und seinem grossen Herzen. In seiner Amtszeit wuchs die WGW um rund 115 Wohnungen, unter anderem durch den Erwerb der Haldenstrasse, den Neubau an der Rütistrasse und den Ersatzneubau an der Weberstrasse. Für ihn war ein nachhaltiges Wachstum wichtig, um möglichst vielen Menschen ein Daheim in der Waldheim zu ermöglichen. 2022 durfte er das 100-Jahr-Jubiläum der WGW zusammen mit Ihnen allen feiern. Lieber Urs, herzlichen Dank für deinen unermüdlichen Einsatz für die Wohnbau-Genossenschaft Waldheim.

Als neue Präsidentin wurde Sabine Binder gewählt. Und zur Wiederwahl wurden Matthias Egg, Christian Furrer und André Liggenstorfer vorgeschlagen. Auch diese langjährigen Vorstandsmitglieder wurden von Ihnen für die nächsten drei Jahre gewählt.

Die Theatergruppe Theatersport begleitete die Generalversammlung mit einem gelungenen Mix, indem Stichwörter aus dem Publikum szenisch dargestellt wurden.

Einen herzlichen Dank an alle Beteiligten und Anwesenden für die gelungene Durchführung der 104. Generalversammlung.





# Jahresbericht 2025

## Vorstand

Der Vorstand hat sich 2025 intensiv mit der Neuorganisation im Gremium wie auch in der Geschäftsstelle auseinandergesetzt. Damit einher ging eine vermehrte Präsenz einzelner Vorstandsmitglieder auf der Geschäftsstelle und die Initiierung eines Austauschgefässes, um Fragen direkt und offen besprechen zu können. Eine solche Scharnierstelle erschien uns sinnvoll, da aufgrund des Rücktritts von Urs Leu die Funktionen Präsidium und Geschäftsführung getrennt worden sind. Zudem war es dem Vorstand wichtig, die Nähe zu den Mitarbeitenden zu suchen sowie deren Sichtweisen und Haltungen verstärkt einzubeziehen. Der Vorstand hat weiter alle anstehenden Geschäfte, organisatorischen Aufgaben und Fragen anlässlich der einberufenen Vorstands- und Kommissionssitzungen erledigt.

## Geschäftsstelle

Natascha Vettiger hat sich hervorragend ins Team eingefügt und die Führung der Geschäftsstelle in die Hand genommen. Nach ihrer Einarbeitungszeit hat sie auch bereits erste Akzente gesetzt: die Digitalisierung des Rechnungsablaufs ab dem 1. Januar 2026, die Neukonzipierung unseres Internetauftritts, die Einstellung von Raffaella Feldmann als Nachfolgerin



von Helga Vegetti, welche im November 2026 pensioniert wird. Extern beziehungsweise in unseren Siedlungen wurde die Durchsetzung der feuerpolizeilichen Auflagen avisiert, die besonders im Notfall allen Bewohner:innen die nötige Sicherheit gewährleisten.

### **Genossenschafterinnen und Genossenschafter**

Wir freuen uns, dass wir aufgrund von Neubelegungen wiederum neue Genossenschafter:innen bei uns begrüssen durften. Herzlich willkommen in unserer Genossenschaft.

Aufgrund der Lex-Koller-Vorschriften mussten wir nachweisen, dass die Mehrheit der Genossenschafter:innen Schweizer Bürger:innen sind. Eine Umfrage im Herbst 2025 ergab, dass wir diese Bestimmung erfüllen: 65 Prozent sind Schweizer Bürger:innen. Mit der Umfrage haben wir auch die Wohnbelegung erfragt, weil es uns ein Anliegen ist, dass grössere Wohnungen gemäss unseren Statuten adäquat belegt sind. Bei einer Kündigung einer kleineren Wohnung werden wir vermehrt Bewohner:innen ansprechen, welche eine Unterbelegung aufweisen, um sie zu motivieren, ihren Wohnraum zu verkleinern und damit einer Familie die Möglichkeit zu bieten, von einer kleineren in eine grössere Wohnung zu ziehen, ganz im Sinne der genossenschaftlichen Solidarität.

### **Mietzinsreduktion**

Da der Referenzzinssatz per 1. September 2025 wieder auf 1,25 Prozent gefallen ist, haben wir uns entschieden, die Mieten entsprechend per 1. Februar 2026 anzupassen.

### **Erwerb einer Liegenschaft**

Per 3. Dezember 2025 durften wir eine Liegenschaft an der Freihofstrasse 3 und 5 erwerben. Damit ist unser Wohnungsbestand um 20 Wohnungen gewachsen. Wir freuen uns, dass wir mit dem Erwerb langfristig Wohnraum erhalten können und neue Genossenschaftsmitglieder willkommen heissen dürfen.

### **Liegenschaften-Unterhalt und -Entwicklung**

Die notwendigen Unterhalts- und Reparaturarbeiten wurden laufend erledigt. Beschäftigt haben uns nebst dem Sanierungsprojekt im Grüzefeld insbesondere diverse Spielplätze in unseren Siedlungen.

## **Grüzelfeld**

Die Planungsarbeiten sind weiter vorangeschritten. 2025 informierten wir die Bewohnenden an der Hulfteggstrasse 35 bis 47 in zwei Informationsveranstaltungen über die Sanierungsarbeiten und die geplante Etappierung. Wir haben uns entschieden, die erste Etappe so zu gestalten, dass wir allen Bewohner:innen einen Ersatzwohnraum im Quartier zur Verfügung stellen können. Im Mai 2026 werden wir mit der ersten Etappe starten.

Der Gestaltungsplan für die Weiterentwicklung der gesamten Siedlung Grüzelfeld wurde im September 2025 öffentlich aufgelegt und ist nun in der Schlussphase.

## **Tösstalstrasse 286/288**

Der Spielplatz in dieser Liegenschaft entspricht nicht mehr den heutigen Sicherheitsstandards. Deshalb entschied sich die Geschäftsstelle zusammen mit den Bewohnenden, den Bedarf zu erheben und darauf abgestimmt ein Projekt zu initiieren. Die geplante Veranstaltung im November 2025 musste aufgrund mangelnder Resonanz abgesagt werden. Einzelne Bewohner:innen haben ihre Bedürfnisse schriftlich eingereicht. Ein Projektentwurf wurde anhand dieser Rückmeldungen erstellt. Im nächsten Schritt wird der Entwurf nun den Bewohner:innen mittels Aushang präsentiert, um allfällige Korrekturen noch vornehmen zu können, bevor das Projekt umgesetzt wird.

## **Auf Pünten**

Auch in dieser Liegenschaft muss der Spielplatz erneuert werden. Die WGW hat sich entschieden, das Aussenraumprojekt inklusive Spielplatz der Gemeinnützigen Genossenschaft Winterthur abzuwarten, um bei Bedarf eine Ergänzung zu initiieren. Bis dahin bleibt der Spielbereich gesperrt.

## **Ruchwiesenstrasse**

In der gemeinsamen Tiefgarage der Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, der Gemeinnützigen Genossenschaft Winterthur und der Wohnbau-Genossenschaft Waldheim in der Überbauung an der Ruchwiesenstrasse ist es in den vergangenen Jahren bei starken oder anhaltenden Niederschlägen immer wieder zu Wassereintritten gekommen. Die erforderlichen Sanierungsarbeiten wurden 2024 aufgegleist und 2025 ausgeführt und der neue Aussenraum an einem gemeinsamen Herbstfest eingeweiht.

## Mitbestimmung und Gemeinschaft

Wir fördern das nachbarschaftliche Zusammenleben und die aktive Beteiligung und integrieren neue Bewohnende in unseren Siedlungen.

## Gemeinnützigkeit und Solidarität

Wir stellen das Wohl des Menschen in den Mittelpunkt. Solidarität, Toleranz, Respekt und gegenseitige Wertschätzung sind die Grundpfeiler unseres Zusammenlebens und unserer Zusammenarbeit.

## Umweltbewusstsein und Nachhaltigkeit

Wir setzen uns für ressourcenschonende und umweltgerechte Bau- und Sanierungsmaßnahmen ein. Unsere Mitglieder und Bewohner:innen tragen Sorge zu ihren Wohnungen, ihrer Umgebung und ihrem sozialen Umfeld.

## Bezahlbarer Wohnraum

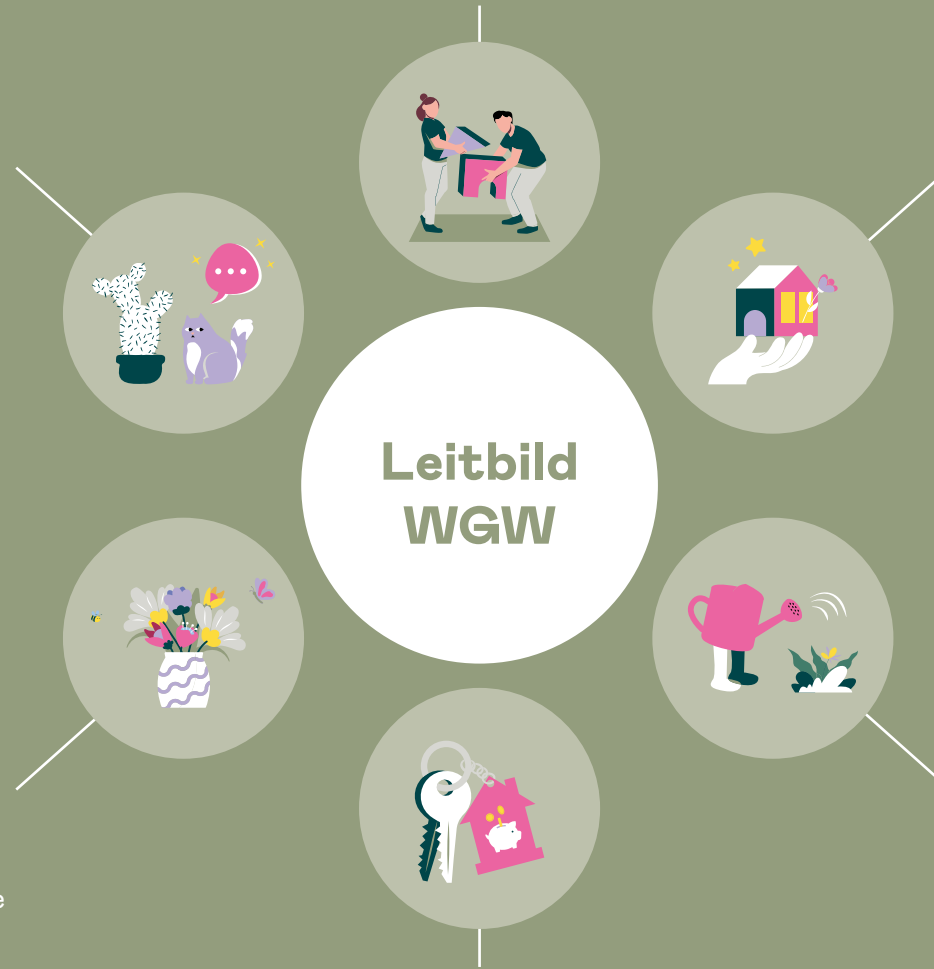
Wir denken langfristig, indem wir preiswerten Wohnraum schaffen und erhalten. Wir achten auf eine solide Finanzierung und setzen auf qualitatives Wachstum.

## Transparenz und Kommunikation

Wir informieren transparent, rechtzeitig und angemessen über wichtige Angelegenheiten und fördern den Dialog zwischen Vorstand, Verwaltung, Mitgliedern und Bewohner:innen.

## Offenheit und Vielfalt

Die Genossenschaft steht allen Menschen offen, unabhängig von Geschlecht, Alter, Zivilstand und Religion. Wir setzen uns mit dem gesellschaftlichen Wandel auseinander und sind offen für neue Wohnmodelle und Wohnformen.





## Gemeinsam in ein neues Jahr

Ein neues Jahr gibt uns die Gelegenheit, unser Zusammenleben bewusst weiterzuentwickeln. Gerade dort, wo viele Menschen zusammenwohnen, sind gegenseitiger Respekt und Rücksichtnahme im Alltag besonders wichtig.

Die grosse Mehrheit unserer Bewohnerinnen und Bewohner trägt täglich zu einem angenehmen Wohnumfeld bei. Dafür möchte ich mich ausdrücklich bedanken.

In der Praxis zeigt sich immer wieder, dass Unstimmigkeiten weniger mit fehlenden Regeln zu tun haben als mit dem täglichen Miteinander. Häufig geht es dabei um Lärm oder um Situationen, in denen gegenseitiger Respekt entscheidend ist.

Ein gutes Miteinander entsteht dort, wo Regeln eingehalten werden und im Alltag Rücksicht genommen wird. Oft sind es gerade die kleinen Dinge, die einen Unterschied machen. Wir möchten alle dazu ermutigen, sich weiterhin aktiv für ein harmonisches und positives Wohnklima einzusetzen.

Ich bin überzeugt, dass wir gemeinsam auch im neuen Jahr zu einem respektvollen und angenehmen Wohnklima beitragen können.

Roger Lörtscher  
Beschwerdeobmann



Einblick in die WGW

## «Genossenschaft ist eben nicht nur Festli machen»

Gespräch mit Sabine Binder und Natascha Vettiger

Sabine Binder ist seit der Generalversammlung 2025 Präsidentin der WGW, Natascha Vettiger seit dem Frühjahr 2025 Geschäftsführerin. Mit den zwei Frauen an der Spitze kommen neue Strukturen in die traditionsreiche Genossenschaft. Ein Gespräch über kalte Starts und soziale Wärme, den Wert von Regeln und reparierten Fenstern und darüber, was bleiben soll und was sich ändern darf.



## Ihr seid beide frisch in euren Rollen. Wie habt ihr euch eingelebt?

**Natascha Vettiger:** Zugegeben, für mich war es ein holpriger Start. Gesundheitsbedingt war unser Vorgänger Urs Leu ab Februar abwesend, und es fand keine richtige Übergabe statt. Aber ich erfuhr unglaublich viel Unterstützung vom Vorstand und von der Geschäftsstelle. Zusammen haben wir diesen Wechsel gut hinbekommen, auch wenn wir uns immer noch herantasten.

**Sabine Binder:** Mit Nataschas Rolle gab es ja auch einen strukturellen Wandel: Seit letztem Jahr arbeitet der Vorstand nur noch strategisch und die Geschäftsstelle operativ. Die grossen strategischen Überlegungen kamen aber bisher noch kaum zum Zug. Deshalb kann ich nicht genau sagen, wie ich mich als Präsidentin eingelebt habe. Wir haben uns eingearbeitet und uns dabei auch von Altem getrennt, aber auch den einen oder anderen Schatz gefunden.

## Was bringt ihr Neues ein in die WGW?

**Sabine:** Ich habe im Vorstand das Ressort «Genossenschaftliches und Soziales» neu gegründet und arbeite an einem Konzept. Mir ist wichtig, dass wir die Bewohnenden bei den Tätigkeiten der WGW in Zukunft mehr mitnehmen. Wir wollen als Genossenschaft aus der Anonymität herauskommen, greifbarer werden und zeigen: Wir sind da für euch.

**Natascha:** Man hat mich geholt, um die WGW ein bisschen zu entstauben. Ich möchte die WGW ins digitale Zeitalter überführen, zum Beispiel mit einer neuen Website, einem zeitgemässen Auftritt und einfacheren Kommunikationswegen. Für mich ist auch wichtig: Die WGW ist eine der ältesten Genossenschaften in Winterthur. Wir dürfen selbstbewusster auftreten und auch nach aussen zeigen, was wir sind. Wir haben vielleicht keine 2000 Wohnungen, aber wir haben unseren Stellenwert.

**Sabine:** Klein, aber fein.

**Natascha:** Und vielfältiger, als man denkt!

## Im Mai startet die Sanierung der Siedlung Grüzelfeld mit 65 WGW-Wohnungen – euer erstes gemeinsames Grossprojekt. Wie erlebt ihr das?

**Natascha:** Die Sanierung wird im bewohnten Zustand durchgeführt. Das Aufgleisen der Umsiedlung – also wer wann wohin zügelt – war extrem komplex. Sabine hat als Erstes durchgerechnet, ob unsere Leerwohnungen dafür reichen. Das war die Basis für alles Weitere. Dann arbeiteten wir bei der Kommunikation mit den Bewohnenden eng zusammen. Wir informierten so transparent wie möglich und sind bis jetzt eigentlich bei allen auf offene Ohren gestossen.

**Sabine:** Es war wichtig, den Bewohnenden die Sicherheit zu geben, dass sie wieder eine Wohnung bekommen. Auf dieser Grundlage kann man dann auch viel besser mit kleineren Unsicherheiten umgehen, etwa dass noch nicht alle Details zu dieser Strangsanierung klar sind.

### **Ein grosser Umbau, ein Neustart: Wie sinnbildlich ist die Siedlung Grüzefeld für die WGW als Ganzes?**

**Sabine:** Für mich hat das Grüzefeld auch etwas mit Wertschätzung zu tun. In den letzten Jahren wurde dort wenig investiert, weil man wusste, dass die Sanierung kommt. Ich denke an die «Broken Window Theory»: Wenn etwas kaputt ist, geben sich die Leute auch automatisch weniger Mühe. Mit der Sanierung können wir einen Wert zurückgeben. Das wird auch einen Einfluss auf das Soziale haben. Mit diesem Gedanken möchten wir die WGW in die Zukunft führen.

### **Natascha, man hört, du setzt Regeln konsequenter durch als dein Vorgänger. Stimmt das?**

**Natascha:** Ja, ich bin manchmal etwas strenger. Zum Beispiel ist es mir wichtig, dass die Belegungsrichtlinien eingehalten werden, damit mehr Menschen – gerade Familien – eine Chan-



ce auf eine bezahlbare Wohnung haben. Auch beim Brandschutz setzen wir die Regeln konsequenter durch. Seither bekomme ich einige Anrufe, ob das wirklich nötig sei, dass der Schuhschrank nicht mehr vor der Wohnungstüre stehen darf. Wir machen das nicht aus Willkür, sondern weil es wirklich wichtig ist, dass beispielsweise die Fluchtwege frei bleiben.

**Sabine:** Genossenschaft ist eben nicht nur Festli machen, sondern auch die Regeln einhalten, die man für ein gutes Zusammenleben braucht. Da tragen wir auch Verantwortung.

**Natascha:** Genau. Viele Leute schätzen es auch, dass wieder mehr Wert darauf gelegt wird, dass sich alle an die gleichen Regeln halten. Das gibt dann wieder Platz für die schönen genossenschaftlichen Seiten.

### **Die WG wurde 1921 gegründet. Was von diesem Erbe wollt ihr bewahren, und wovon verabschiedet ihr euch?**

**Sabine:** Dass wir jedem Menschen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, ganz egal, welchen Hintergrund jemand hat. Dass die Bewohnenden im Zentrum stehen. Und dass wir auch mal übers Notwendige hinausgehen. Wenn jemand ein Problem hat, nehmen wir die Person an der Hand. Das ist aufwendig, aber es macht die WG aus.

**Natascha:** Dem schliesse ich mich an. Verabschieden möchte ich mich hingegen von den grossen Papierordnern (lacht). Und vom Wildwuchs: Früher haben drei Vorstandsmitglieder aktiv Liegenschaften bewirtschaftet, alle in ihrem eigenen Stil. Für die Zukunft wünsche ich mir eine Vereinheitlichung der Prozesse und gleiche Rahmenbedingungen für alle.

### **Was möchtet ihr einander zum Schluss noch sagen?**

**Sabine:** Was mich freut, ist Nataschas Engagement und ihre Lust, sich den genossenschaftlichen Themen anzunehmen. Ich habe einfach Freude, diese Energie zu spüren.

**Natascha:** Ausser, dass Sabine zu nett ist? Nein, im Ernst: Ich bin noch nie so herzlich aufgenommen worden wie hier. Diese Wertschätzung, das Gesehen- und Gehört-Werden, kannte ich so nicht von früheren Stellen. Ich wusste schon nach einer Woche: Die werden mich hier so schnell nicht mehr los.

Interview: Olivia Staub, Staub & Wirbel

# Waldheim in Zahlen 2025



33

Ein- und Austritte



26

Wohnungswechsel



6

Mitglieder  
Vorstand



713 m<sup>2</sup>

Solarzellen



20

Liegenschaften



3

Mitarbeitende  
Geschäftsstelle

**Bilanz und  
Erfolgsrechnung  
2025**

# Bilanz per 31. Dezember 2025

Aktiven	2025	2024
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>785'314.15</b>	<b>1'537'870.53</b>
Flüssige Mittel	425'942.02	1'128'674.47
· Kasse	762.70	117.85
· Postfinance	112'701.91	97'014.61
· Banken	312'477.41	1'031'542.01
Kontokorrent Miteigentümergeinschaft Grüzefeld	54'525.83	161'569.81
Heiz- und Nebenkosten, laufende Rechnung	143'142.85	149'733.30
Aktive Rechnungsabgrenzungen	161'703.45	97'892.95
<b>Anlagevermögen</b>	<b>100'825'513.13</b>	<b>89'567'904.68</b>
Sachanlagen	100'825'513.13	89'567'904.68
· Mobiliar, EDV und Mieterausbau	35'600.00	29'100.00
· Liegenschaften	116'319'245.68	104'795'954.73
· Wertberichtigung Liegenschaften	-17'318'996.00	-16'318'992.00
· Offene Baurechnungen	1'617'371.45	889'549.95
· Grundstücke	172'292.00	172'292.00
<b>Total Aktiven</b>	<b>101'610'827.28</b>	<b>91'105'775.21</b>

Passiven	2025	2024
<b>Fremdkapital</b>	<b>98'762'217.05</b>	<b>88'273'503.55</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'505'838.25</b>	<b>2'443'693.25</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	280'139.15	603'279.75
· gegenüber Dritten	271'407.35	578'808.35
· gegenüber Organen und Genossenschaftlern	8'731.80	24'471.40
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	531'500.00	1'181'500.00
· Grundpfandschulden (Amortisationsraten in einem Jahr fällig)	346'500.00	1'181'500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	694'199.10	658'913.50
· Vorausbezahlte Mietzinse	411'003.80	398'476.83
· Aufwand laufende Heizabrechnung	271'195.30	251'337.00
· Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	12'000.00	9'099.67
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>97'256'378.80</b>	<b>85'829'810.30</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	85'173'250.00	75'079'750.00
· Grundpfandschulden	85'173'250.00	75'079'750.00
Rückstellungen und zweckgebundene Fonds	12'083'128.80	10'750'060.30
· Rückstellungen	191'958.25	188'889.75
· Erneuerungsfonds	11'886'170.55	10'556'170.55
· Mieterhilfsfonds	5'000.00	5'000.00
<b>Eigenkapital</b>	<b>2'848'610.23</b>	<b>2'832'271.66</b>
Genossenschaftskapital, unverzinsliche Anteile	1'068'500.00	1'053'500.00
Genossenschaftskapital, verzinsliche Anteile	366'450.00	398'750.00
Gesetzliche Gewinnreserven	600'000.00	590'000.00
Spezieller Reservefonds	50'000.00	50'000.00
Bilanzgewinn	763'660.23	740'021.66
· Vortrag vom Vorjahr	724'034.76	702'494.08
· Jahresgewinn	39'625.47	37'527.58
<b>Total Passiven</b>	<b>101'610'827.28</b>	<b>91'105'775.21</b>

# Erfolgsrechnung 2025

Ertrag	2025	2024
Nettoerlös aus Mieten und Pachtzinsen	5'683'496.75	5'533'478.60
· Miet- und Pachtzinsen	5'582'808.70	5'482'019.00
· Mieterverrechnungen, übrige Einnahmen	100'688.05	51'459.60
Finanzertrag	16.25	16.25
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	8'100.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>5'683'513.00</b>	<b>5'541'594.85</b>

Aufwand	2025	2024
<b>Personalaufwand</b>	<b>664'429.90</b>	<b>598'415.48</b>
Hauswarte und Quartierwart	324'786.28	298'559.73
Entschädigung Vorstand und Verwaltung	289'053.90	242'489.00
Sozialversicherungsaufwand	50'589.72	57'366.75
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>3'003'661.75</b>	<b>2'874'318.68</b>
Unterhalt und Reparaturen	1'099'082.37	1'094'056.16
Einlagen Erneuerungsfonds	1'330'000.00	1'230'307.00
Abgaben (Energie, Wasser, Versicherungen etc.)	346'754.10	349'557.55
Sonstiger betrieblicher Aufwand	227'825.28	200'397.97
<b>Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>	<b>1'014'588.05</b>	<b>909'175.55</b>
Abschreibungen Liegenschaften und Grundstücke	1'000'004.00	893'706.00
Abschreibung Mobiliar, EDV und Mieterausbau	14'584.05	15'469.55
<b>Finanzaufwand</b>	<b>946'294.33</b>	<b>1'104'384.86</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>14'913.50</b>	<b>17'772.70</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>5'643'887.53</b>	<b>5'504'067.27</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>39'625.47</b>	<b>37'527.58</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2025

## Allgemeines

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis Art. 962) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Genossenschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschaftlern werden als «Mieter» bezeichnet. Auf eine Separierung der Nichtgenossenschaftsmieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Die immobilien Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen und abzüglich Wertberichtigungen bewertet.

Die Grundpfandschulden werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

## Angaben/Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

keine

## Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt, so wie im Vorjahr, nicht über 10 Mitarbeitenden.

## Wesentliche Beteiligungen

### Miteigentümergeinschaft Grüzefeld, Winterthur

Der Anteil an der Miteigentümergeinschaft Grüzefeld in Winterthur beträgt wie im Vorjahr 32,5 Prozent. Die anteiligen Buchwerte an den Liegenschaften und Grundpfandschulden sind in der Bilanz in den immobilien Sachanlagen beziehungsweise Grundpfandschulden enthalten. Die übrigen Aktiven und Passiven werden in der Bilanz in einem Betrag als Kontokorrent Miteigentümergeinschaft Grüzefeld dargestellt.

## Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

2025; keine

Im Jahr 2024 wurde Anteilsscheinkapital aus den Jahren 2015 und 2016 über CHF 8100.– ausgebucht.

Anhang zur Jahresrechnung (Fortsetzung)	2025	2024
<b>Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven</b>		
Bilanzwert der verpfändeten Aktiven	100'789'913.13	88'476'962.73
Pfandbelastung nominal	94'447'657.00	84'547'657.00
· hiervon beansprucht	85'704'750.00	76'261'250.00
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>		
Solidarhaftung für Schulden der übrigen Gesellschafter der Miteigentümerschaft Grüzefeld	0.00	1'890'000.00
<b>Antrag über die Verwendung des Reinertrags (in CHF)</b>		
Vortrag vom Vorjahr	724'034.76	702'494.08
Jahresgewinn	39'625.47	37'527.58
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>763'660.23</b>	<b>740'021.66</b>
Einlage in gesetzliche Gewinnreserven	-10'000.00	-10'000.00
1,25 % (Vorjahr 1,50 %) Zins Anteilsscheine «B»	-4'527.10	-5'986.90
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>749'133.13</b>	<b>724'034.76</b>

## Anlage- und Versicherungswerte GVZ per 31. Dezember 2025

Liögenschaft	Wohnungszahl	Anlagewert	Versicherungswert
Hegistrasse 43	9	1'347'229.30	3'053'982.00
Weberstrasse 72–76	28	8'464'345.92	9'630'269.00
Weberstrasse 71–77	24	4'157'029.80	6'797'559.00
Hörnlistrasse 46–50	30	4'254'319.05	7'836'586.00
Auf Pünten 19/21	18	3'376'691.95	5'677'007.00
Im Grüntal 22/24	16	5'557'793.80	6'617'561.00
Ruchwiesenstrasse 45/47	14	4'467'844.35	7'372'196.00
Wässerwiesenstrasse 78	24	3'126'000.00	6'240'244.00
Tösstalstrasse 286/288	14	3'287'044.50	3'924'097.00
Haspelstrasse 3–9, Kollbrunn	24	11'874'007.10	13'742'920.00
Tösstalstrasse 290	6	2'429'000.00	3'146'244.00
Grüzefeld (Hulfteggstrasse 35–47   Strahleggweg 28/30)	95	14'430'833.90	36'051'975.00
Bollstrasse 19/21	15	5'927'903.10	4'109'854.00
Eckwiesenstrasse 12/14	10	4'727'532.79	3'947'200.00
Haldenstrasse 32–40	5	4'304'902.85	3'837'026.00
Rütistrasse 4–8, Oberohringen	20	12'721'551.57	10'194'155.00
Wasserfurrstrasse 43	12	6'500'000.00	2'623'805.00
Gutstrasse 9	9	3'841'924.75	1'898'173.00
Freihofstrasse 3/5	20	11'523'290.95	7'325'755.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>393</b>	<b>116'319'245.68</b>	<b>144'026'608.00</b>
<b>Offene Bauabrechnungen</b>		<b>1'617'371.45</b>	
<b>Total inkl. offener Bauabrechnungen</b>		<b>117'936'617.13</b>	<b>144'026'608.00</b>

# Bericht der Revisionsstelle

Mitglied von EXPERTSuisse  
Mitglied TREUHAND | SUISSE

## Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

### Wohnbau-Genossenschaft Waldheim Winterthur, Winterthur

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbau-Genossenschaft Waldheim Winterthur für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Winterthur, 9. April 2026

eisele & partner treuhand ag



Nadine Schwartz  
zugelassene Revisionsexpertin/  
leitende Revisorin



Michael Luther  
zugelassener Revisionsexperte

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verteilung des Reinertrages

im holderli 26  
8405 winterthur  
telefon 052 245 11 88  
fax 052 245 11 89  
e-mail info@eisele-treuhand.ch

eisele & partner  
treuhand ag

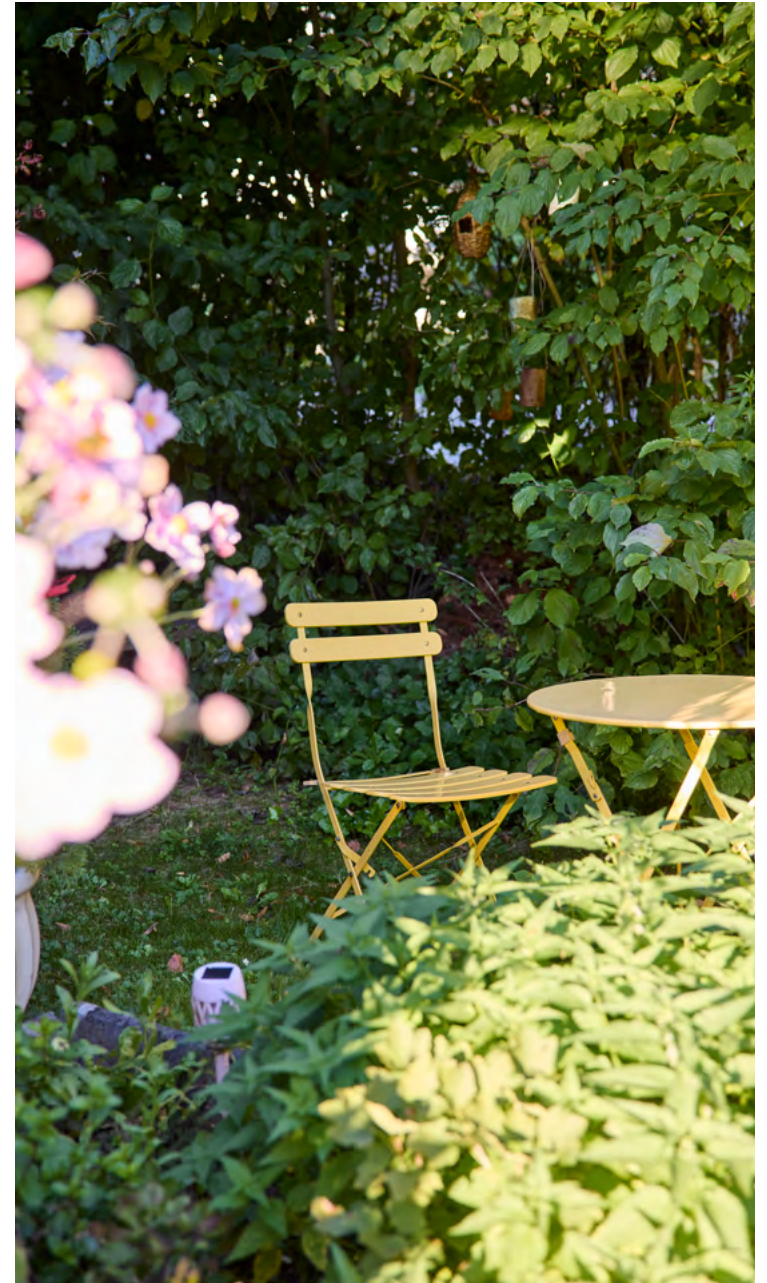
## Schlussbemerkung und Ausblick

Im letzten Jahr gab es viele Veränderungen, die der Geschäftsstelle wie auch dem Vorstand einiges abverlangt haben. Diese Neuausrichtung der Organisation wird uns voraussichtlich auch im Jahr 2026 noch weiter beschäftigen.

Asiye Suter hat sich dazu entschieden, ihre Tätigkeit im Vorstand anlässlich der nächsten Generalversammlung zu beenden. Liebe Asiye, herzlichen Dank für deine 18 Jahre, in welchen du den Vorstand für die WGW und die Genossenschafterinnen und Genossenschafter stets tatkräftig unterstützt hast. In Claudio Cragno haben wir einen würdigen Nachfolger gefunden, sofern er durch die Generalversammlung bestätigt wird.

Gerne möchten wir auch das Zusammenleben in unseren Siedlungen vermehrt fördern und stärken und freuen uns über Ideen und Initiativen Ihrerseits. Ein dazu erarbeitetes Konzept wird nun schrittweise eingeführt. Erste Informationen erhalten Sie an der Generalversammlung.

Herzlichen Dank allen Genossenschafterinnen und Genossenschaf-tern, allen Bewohnenden der WGW, allen Partnerfirmen und allen, die der WGW nahestehen, für Ihr Vertrauen und Ihre Beständigkeit. Wir freuen uns sehr, dass Sie Ihr persönliches «Daheim in der Waldheim» weiterhin geniessen und gemeinsam mit uns die Zukunft der WGW gestalten – sei es an der Generalversammlung oder direkt in Ihrer Siedlung.





## Verwaltung

Gültig ab 1. Mai 2026

Natascha Vettiger  
Telefon 052 213 49 59  
vettiger@wgv-waldheim.ch

Weberstrasse  
Hulfteggstrasse  
Strahleggweg

---

Helga Vegetti / Raffaella Feldmann  
Telefon 052 212 27 12  
vegetti@wgv-waldheim.ch  
feldmann@wgv-waldheim.ch

Im Grüntal  
Tösstalstrasse  
Freihofstrasse

---

Regina Rechberger  
Telefon 052 213 49 39  
rechberger@wgv-waldheim.ch

Auf Pünten	Hegistrasse
Bollstrasse	Hörnlistrasse
Eckwiesenstrasse	Rütistrasse
Gutstrasse	Ruchwiesenstrasse
Haldenstrasse	Wasserfurristrasse
Haspelstrasse	Wässerwiesenstrasse

## Organisation

### Geschäftsadresse

**Wohnbau-Genossenschaft Waldheim**  
Wartstrasse 27, Postfach  
8401 Winterthur

 052 213 49 39  
 info@wgv-waldheim.ch  
 wgv-waldheim.ch

### Geschäftsführung

Natascha Vettiger  
Telefon 052 213 49 59

### Revisionsstelle

Eisele & Partner Treuhand AG  
Nadine Schwartz  
Telefon 052 245 11 88

### Vermietung

aller Liegenschaften  
Regina Rechberger  
Telefon 052 213 49 39

### Finanzen

aller Liegenschaften  
Helga Vegetti / Raffaella Feldmann  
Telefon 052 212 27 12

### Vorstand

Sabine Binder, Präsidium  
Telefon 052 212 93 69

André Liggerstorfer,  
Vizepräsidium  
Telefon 052 238 16 16

Christian Furrer, Kassier  
Telefon 052 212 85 54

Roger Lörtscher, Aktuar  
Telefon 079 638 30 59

Matthias Egg, Mitglied  
Telefon 079 201 50 20

Asiye Suter, Mitglied  
Telefon 076 434 31 44

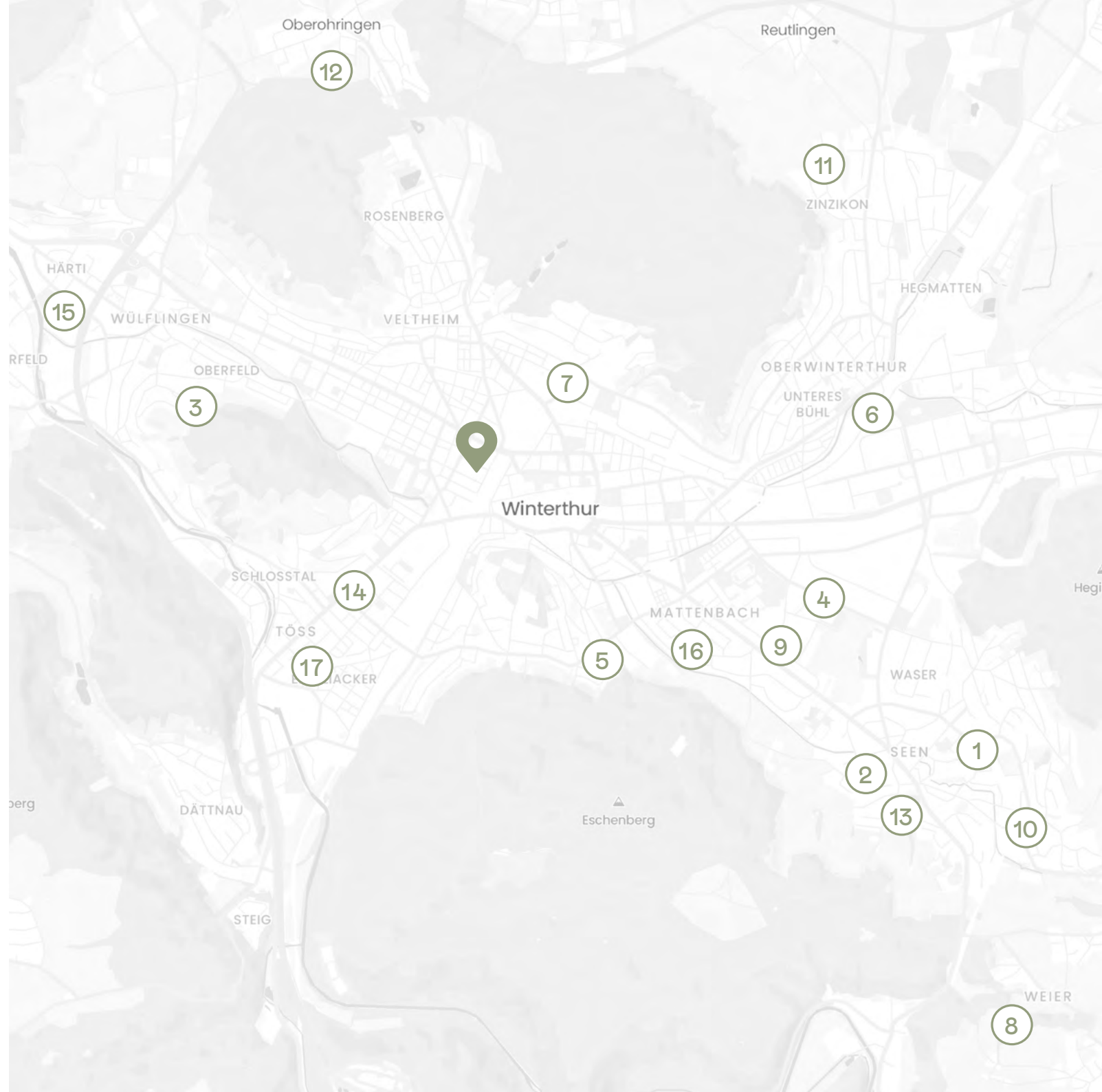
### Beschwerden

Kommissions-Obmann  
Roger Lörtscher  
Telefon 079 638 30 59  
roger.loertscher@gmx.ch



# Unsere Siedlungen

- ① Auf Pünten 19/21
- ② Bollstrasse 19/21
- ③ Eckwiesenstrasse 12/14
- ④ Grüzefeld (Hulfteggstrasse 35–47, Strahleggweg 28/30)
- ⑤ Gutstrasse 9
- ⑥ Hegistrasse 43
- ⑦ Haldenstrasse 32–40
- ⑧ Haspelstrasse 3–9, Kollbrunn
- ⑨ Hörnlistrasse 46–50
- ⑩ Im Grüntal 22/24
- ⑪ Ruchwiesenstrasse 45/47
- ⑫ Rütistrasse 4–8, Oberohringen
- ⑬ Tösstalstrasse 286/288/290
- ⑭ Wasserfurristrasse 43
- ⑮ Wässerwiesenstrasse 78
- ⑯ Weberstrasse 71–77 / 72–76
- ⑰ Freihofstrasse 3/5



## **Impressum**

### **Inhalt und Redaktion**

Wohnbau-Genossenschaft Waldheim  
Winterthur  
Sabine Binder  
Wartstrasse 27  
Postfach  
8401 Winterthur

052 213 49 39  
info@wgw-waldheim.ch

### **Konzept und Design**

Gabriela Martinelli Design  
[www.gabrielamartinelli.ch](http://www.gabrielamartinelli.ch)

### **Fotografie**

Lea Reutimann, Winterthur  
[www.leareutimann.ch](http://www.leareutimann.ch)

### **Texte**

Olivia Staub  
[www.staubundwirbel.ch](http://www.staubundwirbel.ch)



Wohnbau-Genossenschaft Waldheim  
Wartstrasse 27, 8400 Winterthur