



Wohnbau-Genossenschaft Waldheim
Winterthur

Jahresbericht 2013



Einladung zur 93. ordentlichen Generalversammlung	4 / 5
Jahresbericht 2013 des Präsidenten:	6
• Vorwort	6
• Generalversammlung 2013	6
• Vorstand	6
• Liegenschaften-Unterhalt	6
• Haspelstrasse 3–9, Kollbrunn	7
• Ruchwiesenstrasse 45/47	7
• Grüzefeld	8
• Tösstalstrasse 290	8
• Wohnungswechsel 2013	9
• Beschwerdekommision	10
• Schlussbemerkungen	11
Bilanz per 31. Dezember 2013	12/13
Erfolgsrechnung 2013	14
Gewinn- und Verlustrechnung per 31. Dezember 2013	15
Verwendungsantrag von Vorstand und Revisionsstelle	15
Anlage-/Versicherungswerte per 31. Dezember 2013	16
Bericht der Revisionsstelle	17
10 Grundsätze unserer Genossenschaft	18/19
Wissenswertes zu unserer Genossenschaft	20
Ihre Verwalter/in	21

Inhalt



Einladung zur 93. ordentlichen Generalversammlung
der Wohnbau-Genossenschaft Waldheim, Winterthur

am Freitag, 16. Mai 2014

19.00 Uhr

im Hotel «Römertor», Oberwinterthur

mit den Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 19. April 2013
3. Jahresbericht 2013
4. Jahresrechnung 2013
5. Wahlen
6. Anträge
7. Verschiedenes





Sehr geehrte/r Genossenschafter/in

Wir laden Sie und ein weiteres Mitglied Ihrer Familie herzlich zur Generalversammlung und zum anschliessenden Nachtessen ein.

Die Stimmabgabe erfolgt mit dem beigelegten Stimmausweis. Gemäss Artikel 27 unserer Statuten hat jedes Mitglied 1 Stimme; die Stellvertretung durch ein volljähriges Mitglied der Familie ist möglich.

Der Vorstand freut sich darauf, Sie an diesem Anlass persönlich zu begrüessen.

Wohnbau-Genossenschaft Waldheim

Anteilscheincoupons «B» können ab 16. Juni 2014 bei der Zürcher Kantonalbank eingelöst werden.



Jahresbericht 2013

des Präsidenten der Wohnbau-Genossenschaft Waldheim, Winterthur

Vorwort

Mit der administrativen Neuorganisation unserer Genossenschaft haben wir Ende 2012 begonnen – und sie bewährt sich bestens. Wir werden uns aber nicht auf den ersten Erfolgen ausruhen, sondern weiter an Verbesserungen arbeiten: Die leicht gestiegene Zahl von Wohnungswechseln sowie ein kontinuierlich wachsender Aufwand für die Erfüllung von immer mehr rechtlichen Verpflichtungen – wie auch der berechtigten Ansprüche unserer Genossenschafter – macht dies notwendig.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren 26 Wohnungswechsel zu verzeichnen – zwei mehr als im Jahr zuvor; dank nach wie vor grosser Nachfrage nach günstigem Wohnraum konnten diese Wohnungen aber meist problemlos wieder vermietet werden.

Generalversammlung 2013

Die 92. Generalversammlung vom 19. April 2013 verdient einmal mehr das Prädikat «gelungen» – es war auch im vergangenen Jahr möglich, sämtliche traktandierten Geschäfte zügig zu behandeln und schon bald darauf zum kulinarischen und gesellig-unterhaltsamen Teil des Abends überzugehen.

Vorstand

In fünf Vorstands- und diversen Baukommissionssitzungen wurden laufende Geschäfte behandelt und über den Stand der aktuellen Arbeiten informiert.

Liegenschaften-Unterhalt

Es ist auch im vergangenen Jahr gelungen, in allen Objekten unseres Portfolios all jene periodisch anfallenden Arbeiten, die dem Erhalt bzw. der Steigerung von Wohnqualität und Liegenschaftswert dienen, fortlaufend und speditiv zu erledigen.



Haspelstrasse 3–9, Kollbrunn

Die im letzten Geschäftsbericht angekündigte Hangsanierung hat sich etwas verzögert; die Arbeiten wurden gegen Ende 2013 in Angriff genommen und sollten in diesem Frühjahr abgeschlossen werden können. Die getroffenen Massnahmen haben den Hang markant stabilisiert – jetzt sollten dann alle wieder ruhig schlafen können...

Die Liegenschaft wurde neu an eine energietechnisch effizientere und damit umweltfreundlichere Heizzentrale angeschlossen, womit wir einen weiteren Schritt hin zu mehr Schonung der Umwelt tun konnten.

Ruchwiesenstrasse 45/47

Grüzelfeld

In Zusammenarbeit mit den andern beteiligten Genossenschaften wird an einem Gesamtkonzept für die Ueberbauung gearbeitet. Die Badezimmer werden einstweilen nicht generell erneuert, sondern werden – wo notwendig – vorderhand punktuell mit zweckdienlichen Massnahmen à-jour gehalten.

Tösstalstrasse 290

Die Sanierung der Wohnungen konnte plangemäss an die Hand genommen und termingerecht abgeschlossen werden – wir freuen uns mit der Mieterschaft über ein rundum gelungenes Projekt: Die Wohnungen präsentieren sich heute wieder in zeitgemässem «Kleid», und darüber hinaus werden sie neu mit umweltfreundlicher Energie beheizt.





Wohnungswechsel 2013

Liegenschaft	2-Z-Wohnungen	3-Z-Wohnungen	4-Z-Wohnungen	5-Z-Wohnungen	Total Wechsel
Auf Pünten	–	–	–	–	–
Bollstrasse	–	1	–	–	1
Grüzelfeld	–	5	3	2	10
Haspelstrasse	–	–	4	–	4
Hegistrasse	–	–	–	–	–
Hörnlistrasse	1	1	–	–	2
Im Grüntal	–	–	–	–	–
Ruchwiesenstrasse	–	–	1	–	1
Tösstalstrasse	–	–	2	–	2
Wässerwiesenstrasse	–	1	–	–	1
Weberstrasse	–	2	3	–	5
Total Wechsel	1	10	13	2	26

Beschwerdekommission

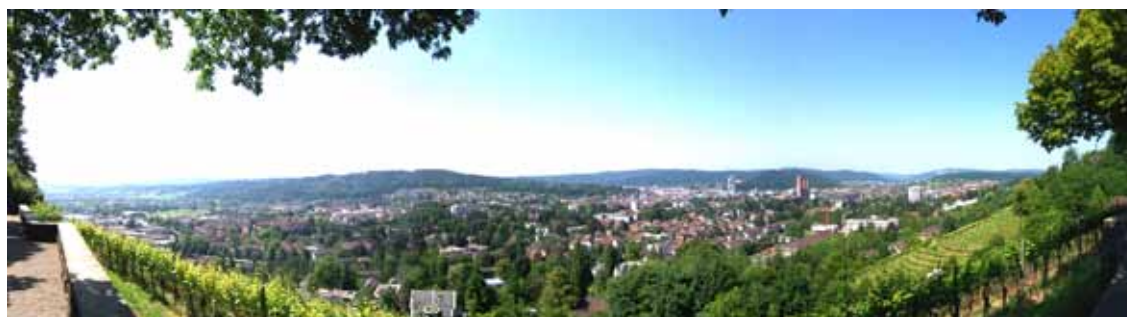
Leider hat sich der schon im vergangenen Jahr an dieser Stelle beklagte negative Trend fortgesetzt – es gibt immer noch Genossenschafter, die sich nicht an die Regeln für gegenseitig respektvolles Leben und Wohnen halten mögen.

Deshalb haben wir bereits im Geschäftsbericht 2012 angekündigt, dass Verstöße gegen die Hausordnung, das Stiften von Unruhe und weitere Vergehen, die das Zusammenleben erschweren, nicht länger geduldet und vermehrt geahndet würden. Und diese Ankündigung musste im vergangenen Jahr nun leider insofern konkretisiert werden, als wir – erstmals seit Jahren bzw. seit Jahrzehnten – gleich mehrfach Kündigungsandrohungen aussprechen mussten, denen grobe Verstöße gegen die Hausordnung bzw. die Missachtung von Anordnungen der Verwaltung vorausgegangen waren.

Trotzdem freuen wir uns, dass die überwiegende Mehrheit der Mieterinnen und Mieter sich weiterhin für ein friedliches Zusammenleben einsetzt – herzlichen Dank.

Für die Beschwerdekommission

Roger Lörtscher



Erneut dürfen wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken – sämtliche Investitionen in Renovationen und Sanierungen konnten getätigt werden. Doch leider haben wir wegen (zu) hoher Immobilienpreise keine weiteren Objekte zukaufen können, was aufgrund der grossen Nachfrage nach günstigem Wohnraum eigentlich angezeigt wäre. Von den Medien werden immer wieder Vermieter angeprangert, die nur Mieterhöhungen aber keine -senkungen weitergäben; deshalb möchten wir an dieser Stelle betonen, dass wir uns immer strikt an die Vorgaben des Referenzzinssatzes gehalten haben und dies auch künftig so halten werden.

Herzlichen Dank meinen Kollegen vom Vorstand, der Revisionsstelle, den Hauswartinnen und Hauswarten sowie allen Personen und nicht zuletzt allen Mieterinnen und Mietern, die dafür sorgen, dass es unserer Genossenschaft weiterhin gut geht.

Urs Leu, Präsident



Schlussbemerkungen

Bilanz per 31. Dezember 2013

Aktiven	2013	Vorjahr
Umlaufvermögen	1'314'110.80	1'528'377.05
Kasse	21.05	72.05
Postcheck	190'667.08	189'276.33
Banken	898'925.78	1'139'765.28
Debitoren	8'995.44	16'528.87
Aktive Rechnungsabgrenzung	14'501.45	8'093.90
Wertschriften	201'000.00	174'640.62
Anlagevermögen	50'339'484.05	50'144'721.50
Liegenschaften	59'542'598.85	59'532'598.85
Wertberichtigung Liegenschaften	– 10'555'414.00	– 9'994'870.00
offene Baurechnung	916'982.40	164'675.85
Grundstücke	413'316.80	413'316.80
Mobiliar	22'000.00	29'000.00
Total Aktiven	51'653'594.85	51'673'098.55



Passiven	2013	Vorjahr
Fremdkapital	49'391'043.68	49'477'665.98
Kreditoren	170'786.30	214'302.30
Kontokorrent Grüzefeld	114'397.75	14'450.12
Anteilscheinzinsen	18'001.80	19'069.20
Vorausbezahlte Mietzinse	247'645.00	231'878.40
Aufwand laufende Heizabrechnung	57'587.63	54'483.11
Transitorische Passiven	230'121.55	195'494.75
Darlehen	2'000.00	2'000.00
Grundpfandschulden	41'454'000.00	42'082'000.00
Erneuerungsfonds	6'885'172.40	6'454'688.40
Rückstellungen	206'331.25	204'299.70
Mieterhilfsfonds	5'000.00	5'000.00
Eigenkapital	2'262'551.17	2'195'432.57
Genossenschaftskapital	1'365'150.00	1'362'750.00
Statutarischer Reservefonds	490'000.00	480'000.00
Spezieller Reservefonds	50'000.00	50'000.00
Vortrag	357'401.17	302'682.57
Total Passiven	51'653'594.85	51'673'098.55

Erfolgsrechnung 2013

Aufwand	2013	Vorjahr
Passivzinsen	753'207.45	905'479.10
Reparaturen und Unterhalt	1'716'225.63	2'000'038.25
Abgaben	319'332.98	275'577.60
Steuern	27'908.65	18'576.35
Unkosten, Verwaltung	299'923.51	235'487.30
Einlagen Erneuerungsfonds	430'484.00	192'193.00
Abschreibungen Liegenschaften	560'544.00	452'967.00
Abschreibung Mobiliar	7'000.00	9'000.75
Reingewinn	75'649.60	64'503.40
Total Aufwand	4'190'275.82	4'153'822.75

Ertrag	2013	Vorjahr
Miet- und Pachtzinsen	4'157'637.57	4'143'024.45
Bankzinsen, übrige Einnahmen, Wertschriftenerträge	29'357.67	6'090.80
Kurskorrektur Wertschriften MEG	3'280.58	4'707.50
Total Ertrag	4'190'275.82	4'153'822.75

Vortrag per 1. Januar 2013	302'682.57
Reingewinn 2013	75'649.60

Gewinn-/Verlustrechnung per 31. Dezember 2013

Einlage in den Statutarischen Reservefonds	10'000.00	
2% Zins Anteilschein «B»	10'931.00	
Vortrag auf neue Rechnung	357'401.17	
	378'332.17	378'332.17

Verwendungsantrag von Vorstand und Revisionsstelle



Anlage-/Versicherungswerte per 31. Dezember 2013



Liegenschaft	Wohnungszahl	Anlagewert	Versicherungswert
Hegistrasse 43	9	1'347'229.30	2'478'000.00
Weberstrasse 72–76	22	2'536'191.30	4'995'000.00
Weberstrasse 71–77	24	2'768'680.85	5'400'000.00
Hörnlistrasse 46–50	30	4'254'319.05	6'480'300.00
Wässerwiesenstrasse 78	24	3'126'000.00	5'071'100.00
Auf Pünten 19/21	18	3'376'691.95	4'889'900.00
Im Grüntal 22/24	12	2'649'793.80	3'540'000.00
Ruchwiesenstrasse 45/47	14	4'467'844.35	5'164'867.00
Tösstalstrasse 286/288	14	3'287'044.50	3'166'100.00
Tösstalstrasse 290	6	1'441'000.00	2'311'900.00
Grüzelfeld	95	14'299'332.80	30'375'440.00
Haspelstrasse 3–9, Kollbrunn	24	11'874'007.10	9'486'900.00
Bollstrasse 19/21	15	4'114'463.85	2'756'100.00
offene Baurechnung		916'982.40	
Total	307	60'459'581.25	86'115'607.00

zuhanden der Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Waldheim, Winterthur

Bericht der Revisionsstelle

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbau-Genossenschaft Waldheim für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Prüfung 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 Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Winterthur, 2. April 2014

Die Revisionsstelle: Eisele & Partner Treuhand AG
Peter Eisele
zugelassener Revisionsexperte/leitender Revisor

10 Grundsätze unserer Genossenschaft

- 1** Erteilen Sie Handwerkern niemals Aufträge, ohne sich zuvor mit dem Verwalter abgesprochen zu haben: Wenn der Auftrag nicht von uns erteilt wurde, begleichen wir die Rechnung nicht.
- 2** Treppen-, Waschküchen- und Trockenraum-Reinigungen sind, wenn und wo nötig, jedermanns/-fraus Sache – alle haben gleiche Pflichten und Rechte.
- 3** Bitte lüften Sie Wohnräume mehrmals täglich mit Durchzug. Nur so lässt sich vermeiden, dass die Luftfeuchtigkeit übermässig ansteigt und sich dadurch Schimmelpilz bildet oder schwarze und feuchte Ecken entstehen. In der Heizperiode ist es nicht gestattet, Fenster tagelang schräg zu stellen.
- 4** Gemäss Hausordnung und Vorschriften der Feuerpolizei ist das Abstellen jeglicher Gegenstände im Treppenhaus strikt verboten. Das Treppenhaus gehört nicht zur gemieteten Wohnung.
- 5** Haus- und Kellertüren müssen – auch tagsüber – in allen Liegenschaften geschlossen bleiben. Bei Gegensprechanlagen erkundigt man sich jeweils vor dem Öffnen der Türe/n, wer zu Besuch kommt... so gelingt es, ungebetenen «Gästen» den Zutritt zur Liegenschaft zu verwehren.





6 Ein Waschtag beginnt um 6.00 Uhr und endet um 21.00 Uhr; an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen darf grundsätzlich nicht gewaschen werden.

7 Auf anonyme Schreiben oder Anrufe reagieren wir prinzipiell nicht – alle in dieser Art geäußerten Ansinnen oder Forderungen werden von uns niemals bearbeitet: Solches Gebahren widerspricht unseren Gepflogenheiten und vergiftet das Klima innerhalb der Gemeinschaft unnötig.

8 Für die Haltung von Haustieren – egal, welcher Art, Grösse (bzw. Kleine) oder Rasse – bedarf es in jedem Fall einer schriftlichen Bewilligung.

9 Bitte entsorgen Sie Fahrräder, die Sie nicht mehr benötigen; in den Veloräumen dürfen nur Velos abgestellt werden, die auch tatsächlich gefahren werden

10 Um Wasserschäden zu vermeiden, bitten wir Sie, die Ablaufrohre – speziell jene innerhalb der Küchenkombination – regelmässig zu kontrollieren. Sollten Sie dabei Feuchtigkeit feststellen, bitten wir Sie, dies dem/der für Sie zuständigen Verwalter/in umgehend zu melden.

Wissenswertes zu unserer Genossenschaft



Geschäftsadresse	Wohnbau-Genossenschaft Waldheim Wartstrasse 27 Postfach 1985 8401 Winterthur	wgw-waldheim.ch info@wgw-waldheim.ch
------------------	---	---

Vorstand	Präsident	Urs Leu	052 213 49 39
	Vizepräsident	André Liggenstorfer	052 238 16 16
	Kassier	Dino Wehrli	052 212 26 27
	Aktuar	Marcel von der Assen	052 223 00 00
	Mitglieder	Heinrich Kuhn	052 213 49 23
		Roger Lörtscher	079 452 40 35
		Asiye Suter	076 434 31 44

Revisionsstelle	Eisele & Partner Treuhand AG, Peter Eisele	052 245 11 88
-----------------	--	---------------

Vermietung	aller Liegenschaften	Urs Leu	052 213 49 39
------------	----------------------	---------	---------------

Beschwerden	Kommissions-Obmann	Roger Lörtscher	079 452 40 35
-------------	--------------------	-----------------	---------------

Ihre Verwalter/in

Urs Leu	052 213 49 39 079 617 42 67 leu@wgv-waldheim.ch	betreut	Weberstrasse 71–77 Weberstrasse 72–76 Hulfteggstrasse 35–47 Strahleggweg 28/30 Bollstrasse 19/21
Asiye Suter	076 434 31 44 a.suter@karasut.ch	betreut	Hegistrasse 43 Wässerwiesenstrasse 78 Haspelstrasse 3–9
Dino Wehrli	052 212 26 27 079 215 24 40 wehrli@wgv-waldheim.ch	betreut	Auf Pünten 19/21 Hörnlistrasse 46–50 Im Grüntal 22/24 Ruchwiesenstrasse 45/47 Tösstalstrasse 286/288 Tösstalstrasse 290





...schön, dass Sie bei uns «heimisch» sind!



