



Wohnbau-Genossenschaft Waldheim
Winterthur

Jahresbericht 2014



Einladung zur 94. ordentlichen Generalversammlung	4 / 5
Jahresbericht 2014 des Präsidenten:	6
• Vorwort	6
• Generalversammlung 2014	6
• Vorstand	6
• Liegenschaften-Unterhalt	6
• Bollstrasse 19/21	7
• Eckwiesenstrasse 12/14	8
• Weberstrasse 71–77 / 72–76	8
• Grüzefeld	8
• Wohnungswechsel 2014	9
• Beschwerdekommision	10
• Schlussbemerkungen	11
Bilanz per 31. Dezember 2014	12/13
Erfolgsrechnung 2014	14
Gewinn- und Verlustrechnung per 31. Dezember 2014	15
Verwendungsantrag von Vorstand und Revisionsstelle	15
Anlage-/Versicherungswerte per 31. Dezember 2014	16
Bericht der Revisionsstelle	17
10 Grundsätze unserer Genossenschaft	18/19
Wissenswertes zu unserer Genossenschaft	20
Ihre Verwalter/in	21

Inhalt



Einladung zur 94. ordentlichen Generalversammlung
der Wohnbau-Genossenschaft Waldheim, Winterthur

am Freitag, 22. Mai 2015

19.00 Uhr

im Hotel «Römertor», Oberwinterthur

mit den Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 16. Mai 2014
3. Jahresbericht 2014
4. Jahresrechnung 2014
5. Wahlen
6. Anträge
7. Verschiedenes





Sehr geehrte/r Genossenschaftler/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 begrüßen und hofft auf rege Beteiligung.

Wohnbau-Genossenschaft Waldheim

Die Zinsen auf den Anteilscheinen «B» werden künftig jeweils direkt ausbezahlt; es werden keine Couponsbogen mehr ausgegeben. Bedingt durch die technische Umstellung können die Zinsen 2014 erst per 30. September 2015 ausbezahlt werden.

Jahresbericht 2014

des Präsidenten der Wohnbau-Genossenschaft Waldheim, Winterthur

Vorwort

Das Geschäftsjahr 2014 gestaltete sich ausgesprochen turbulent. Die Zahl der Wohnungswechsel hat im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich zugenommen – jedoch gelangen die Wiedervermietungen wegen der nach wie vor grossen Nachfrage nach günstigem Wohnraum mehrheitlich problemlos.

Generalversammlung 2014

Die am 16. Mai 2014 traditionell im Hotel Römertor durchgeführte Generalversammlung geriet wiederum zum stimmigen Anlass, jedoch gab dabei die Wahl eines neuen Vorstandsmitgliedes einiges zu reden.

Deshalb hat sich der neu konstituierte Vorstand anlässlich seiner ersten Sitzung dieser Angelegenheit sogleich angenommen und beschlossen, bei künftigen Mutationen im Vorstand unserer Genossenschaft das Auswahlverfahren anzupassen und Wahlvorschläge frühzeitiger zu kommunizieren.

Vorstand

An sechs Sitzungen des Vorstandes und anlässlich diverser Sitzungen der Baukommissionen konnte eine Vielzahl laufender Geschäfte behandelt und über den Stand der Arbeiten informiert werden.

Liegenschaften-Unterhalt

Auch im vergangenen Jahr 2014 konnten wir in allen Objekten unseres um ein Haus gewachsenen Bestandes alle periodisch anfallenden Arbeiten, die dem Erhalt respektive der Steigerung von Wohnqualität und Liegenschaftenwert dienen, jeweils fortlaufend und speditiv erledigen.

Weil in diesem Objekt der Unterhalt in den vergangenen Jahrzehnten doch ziemlich vernachlässigt worden ist, haben wir uns entschlossen, der gesamten Liegenschaft nun bald einmal eine umfassende Sanierung angeheißen zu lassen – die Planungsarbeiten dafür sind angelaufen und die Mieterschaft wird zu gegebener Zeit entsprechend umfassend informiert werden.

Bollstrasse 19/21



Eckwiesenstrasse 12/14

In unserem ständigen Bestreben nach noch mehr günstigem Wohnraum in unserer Stadt sind wir im vergangenen Jahr wieder einmal fündig geworden – wir konnten die Liegenschaft Eckwiesenstrasse 12/14 erwerben, für die – weil hier der Sanierungsbedarf offensichtlich ist – entsprechende Planungsarbeiten umgehend an die Hand genommen worden sind.

Weberstrasse 71–77 / 72–76

Auch diese Liegenschaften aus den 60-er Jahren bedürfen nun, nach rund 50 Jahren, einer «Auffrischung» – auch hier sind drum Planungsarbeiten im Gange und wird die Mieterschaft entsprechend informiert werden.

Grüzelfeld

Weil sich die Probleme im Zuge der nach wie vor angestrebten Badezimmer-Sanierungen wider Erwarten komplexer erwiesen haben als erwartet, konnten die entsprechenden Arbeiten noch nicht in Angriff genommen werden. Die Gemeinschaft aller beteiligten Genossenschaften ist aber intensiv damit befasst, nach Lösungen zu suchen, um auch hier zum Ziel zu kommen. Die Mieterschaft wird rechtzeitig über den weiteren Verlauf informiert werden.





Wohnungswechsel 2014

Liegenschaft	1-Z-Wohnungen	2-Z-Wohnungen	3-Z-Wohnungen	4-Z-Wohnungen	5-Z-Wohnungen	Total Wechsel
Auf Pünten	–	–	–	–	–	–
Bollstrasse	1	–	1	–	–	2
Grüzelfeld	–	1	8	–	2	11
Haspelstrasse	–	–	2	2	–	4
Hegistrasse	–	–	–	–	–	–
Hörnlistrassen	–	–	3	1	–	4
Im Grüental	–	–	–	–	–	–
Ruchwiesenstrasse	–	–	–	2	–	2
Tösstalstrasse	–	1	–	–	–	1
Wässerwiesenstrasse	–	–	–	1	–	1
Weberstrasse	–	–	1	5	–	6
Total Wechsel	1	2	15	11	2	31

Beschwerdekommission

Jedes Jahr das gleiche Lied: Leider gibt es immer noch zu viele Unbelehrbare, die ihren Mitbewohnern das Leben unnötigerweise schwer machen.

Die Kommission bemüht sich, die Streitigkeiten zu schlichten – die Menschen ändern aber kann sie beim besten Willen nicht... Darum bleibt nur, wie jedes Jahr an die Vernunft aller zu appellieren.

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

Für die Beschwerdekommission

Roger Lörtscher



Auch heuer können wir wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken – sämtliche notwendigen Investitionen in Renovationen und Sanierungen konnten getätigt werden.

Darüber hinaus ist es uns – wie bereits erwähnt – gelungen, wieder einmal eine auf unsere Bedürfnisse zugeschnittene Liegenschaft zu erwerben. Selbstverständlich sind wir Ihnen aber auch künftig dankbar, wenn Sie uns auf allfällig zum Verkauf stehende, für unsere Genossenschaft geeignete Objekte aufmerksam machen.

Herzlichen Dank meinen Kollegen vom Vorstand, unserer Geschäftsstelle, 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 2014

Aktiven	2014	Vorjahr
Umlaufvermögen	595'209.98	1'314'110.80
Kasse	503.05	21.05
Postcheck	262'542.73	190'667.08
Banken	86'646.64	898'925.78
Debitoren	7'716.56	8'995.44
Aktive Rechnungsabgrenzung	36'801.00	14'501.45
Wertschriften	201'000.00	201'000.00
Anlagevermögen	52'527'042.85	50'339'484.05
Liegenschaften	63'287'612.60	59'542'598.85
Wertberichtigung Liegenschaften	– 11'198'504.00	– 10'555'414.00
offene Baurechnung	7'617.45	916'982.40
Grundstücke	413'316.80	413'316.80
Mobiliar	17'000.00	22'000.00
Total Aktiven	53'122'252.83	51'653'594.85

Passiven	2014	Vorjahr
Fremdkapital	50'926'800.35	49'391'043.68
Kreditoren	102'217.85	170'786.30
Banken	94'116.52	–.–
Kontokorrent Grüzefeld	11'385.32	114'397.75
Anteilscheinzinsen	14'772.73	18'001.80
Vorausbezahlte Mietzinse	266'286.25	247'645.00
Aufwand laufende Heizabrechnung	104'263.78	57'587.63
Transitorische Passiven	227'836.25	230'121.55
Darlehen	2'000.00	2'000.00
Grundpfandschulden	42'886'000.00	41'454'000.00
Erneuerungsfonds	7'205'390.40	6'885'172.40
Rückstellungen	7'531.25	206'331.25
Mieterhilfsfonds	5'000.00	5'000.00
Eigenkapital	2'195'452.48	2'262'551.17
Genossenschaftskapital	1'233'750.00	1'365'150.00
Statutarischer Reservefonds	500'000.00	490'000.00
Spezieller Reservefonds	50'000.00	50'000.00
Vortrag	411'702.48	357'401.17
Total Passiven	53'122'252.83	51'653'594.85

Erfolgsrechnung 2014

Aufwand	2014	Vorjahr
Passivzinsen	700'602.55	753'207.45
Reparaturen und Unterhalt	1'686'500.62	1'716'225.63
Abgaben	312'425.65	319'332.98
Steuern	22'732.90	27'908.65
Unkosten, Verwaltung	338'472.07	299'923.51
Einlagen Erneuerungsfonds	320'218.00	430'484.00
Abschreibungen Liegenschaften	643'090.00	560'544.00
Abschreibung Mobiliar	5'991.30	7'000.00
Reingewinn	71'515.69	75'649.60
Total Aufwand	4'101'548.78	4'190'275.82

Ertrag	2014	Vorjahr
Miet- und Pachtzinsen	4'101'314.15	4'157'637.57
Bankzinsen, übrige Einnahmen, Wertschriftenerträge	234.63	29'357.67
Kurskorrektur Wertschriften MEG	–.–	3'280.58
Total Ertrag	4'101'548.78	4'190'275.82



Vortrag per 1. Januar 2014	357'401.17
Reingewinn 2014	71'515.69

Gewinn-/Verlustrechnung per 31. Dezember 2014

Einlage in den Statutarischen Reservefonds	10'000.00	
1,75% Zins Anteilschein «B»	7'214.38	
Vortrag auf neue Rechnung	411'702.48	
	428'916.86	428'916.86

Verwendungsantrag von Vorstand und Revisionsstelle



Anlage-/Versicherungswerte per 31. Dezember 2014



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
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
Wässerwiesenstrasse 78	24	3'126'000.00	5'071'100.00
Tösstalstrasse 286/288	14	3'287'044.50	3'166'100.00
Haspelstrasse 3–9, Kollbrunn	24	11'874'007.10	9'486'900.00
Tösstalstrasse 290	6	2'429'000.00	2'311'900.00
Grüzefeld	95	14'299'332.80	30'375'440.00
Bollstrasse 19/21	15	4'114'463.85	2'756'100.00
Eckwiesenstrasse 12.0–14	7	2'757'013.75	2'050'000.00
offene Baurechnung		7'617.45	
Total	314	63'295'230.05	88'165'607.00

zuhanden der Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Waldheim, Winterthur

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbau-Genossenschaft Waldheim für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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, 20. März 2015

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 Washtag beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 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	052 213 49 39	
	Postfach 1985	info@wgv-waldheim.ch	
	8401 Winterthur	wgv-waldheim.ch	
Vorstand	Präsident	Urs Leu	052 213 49 39
	Vizepräsident	André Liggerstorfer	052 238 16 16
	Kassier	Dino Wehrli	052 212 26 27
	Aktuar	Marcel von der Assen	052 223 00 00
	Mitglieder	Wolfgang Bauer	052 242 97 90
		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 Eckwiesenstrasse 12/14
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 Tösstalstrasse 286/288 Tösstalstrasse 290
Wolfgang Bauer	052 242 97 90 wo.bauer@bluewin.ch	betreut	Ruchwiesenstrasse 45/47





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



