



Wohnbau-Genossenschaft Waldheim
Winterthur

Jahresbericht 2024



Einladung zur 104. Generalversammlung	4–5
Jahresbericht 2024 des Präsidenten	6
· Vorwort	6
· Generalversammlung 2024	6–7
· Vorstand	7
· Bestandes-Erweiterung	7
· Liegenschaften-Unterhalt	8
· Grüzefeld	8
· Tösstalstrasse 286/288	8
· Ruchwiesenstrasse	8
· Wohnungswechsel 2024	9
· Bericht der Beschwerdekommision	10
· Schlussbemerkung und Ausblick	11
Bilanz per 31. Dezember 2024	12–14
Erfolgsrechnung 2024	15–16
Anhang zur Jahresrechnung 2024	17–19
Antrag von Vorstand und Revisionsstelle über die Verwendung des Bilanzgewinns	19
Anlage-/Versicherungswerte GVZ per 31. Dezember 2024	20
Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision	21
10 Grundsätze unserer Genossenschaft	22–23
Koordinaten unserer Genossenschaft per 1. Mai 2025	24
Ihre Verwalterinnen	25

Inhalt



Einladung zur 104. ordentlichen Generalversammlung
der Wohnbau-Genossenschaft Waldheim, Winterthur

am Freitag, 6. Juni 2025

19.00 Uhr

im Casinotheater Winterthur

mit den Traktanden

1. Wahl der Stimmenzählenden
2. Protokoll der Generalversammlung vom 7. Juni 2024
3. Jahresbericht 2024
4. Jahresrechnung 2024
5. Verabschiedungen und Wahlen
6. Anträge
7. Verschiedenes





Sehr geehrte Genossenschafterin,
sehr geehrter Genossenschafter

Wir laden Sie und ein weiteres Mitglied Ihrer Familie herzlich zur Generalversammlung mit anschliessendem Nachtessen ins Casinotheater Winterthur ein.

Die Stimmabgabe erfolgt per Stimmausweis, den Sie bei Registrierung vor Ort im Casino erhalten. Gemäss Art. 27 unserer Statuten hat jedes Mitglied 1 Stimme; Stellvertretung durch ein volljähriges Familienmitglied ist möglich.

Der Vorstand hofft auf rege Beteiligung und würde sich freuen, Sie an diesem Anlass persönlich begrüßen zu dürfen.

Wohnbau-Genossenschaft Waldheim

Die Zinsen auf den Anteilscheinen «B» werden von uns direkt überwiesen, sie werden bis spätestens 31. Juli 2025 ausbezahlt. Bitte bewahren Sie die Zinsausweise, welche Sie von uns erhalten, für Ihre Steuererklärung auf.

Vorwort

Das letzte Jahr war geprägt von einigen organisatorischen Herausforderungen. So habe ich mich entschieden, die Geschäftsführung per Frühjahr 2025 abzugeben. Damit einhergehend mussten organisatorische Fragen im Vorstand geklärt und der Umfang der Stelle definiert werden, sodass im Herbst 2024 die Rekrutierung erfolgen konnte. Die neue Geschäftsführerin, Natascha Vettiger, wurde im November durch den Vorstand bestätigt. Ich freue mich sehr, ihr meine langjährige Tätigkeit als Geschäftsführer der WGW anvertrauen und übergeben zu dürfen, und bin überzeugt, mit ihr jene Person gefunden zu haben, in deren Händen Genossenschafterinnen und Genossenschafter gut aufgehoben sein werden.

Unser Wunsch nach zinspolitischer Trendwende erfüllte sich leider nicht – wir mussten die zuvor angekündigte Mietzinserhöhung per 1. Februar 2024 umsetzen. Zudem war bei jenem Entscheid noch nicht absehbar, dass der Referenzzinssatz nochmals steigen würde, weshalb eine zweite Mietzinserhöhung per 1. November 2024 unumgänglich wurde: Wir danken Ihnen, dass Sie diese Erhöhungen mittragen – für eine finanziell weiterhin stabile und gesunde Zukunft unserer Genossenschaft.

Generalversammlung 2024

Die Generalversammlung 2024 stand ganz im Zeichen der Statutenrevision: Alle anwesenden Genossenschaftsmitglieder hatten sich – erstmals in meiner Präsidialzeit – zu registrieren, um bei der Abstimmung, die unter notarieller Aufsicht zu erfolgen hatte, das absolute Mehr verlässlich ermitteln zu können. Schliesslich aber wurden unsere neuen Statuten komfortabel – einstimmig! – mit 108 Stimmen gutgeheissen. Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen in unsere Arbeit.

Nach 7 Jahren im Vorstand hat Roland Süsstrunk aus beruflichen Gründen seinen Abschied eingereicht: Wir danken ihm an dieser Stelle nochmals herzlich für seinen langjährigen Einsatz zugunsten der WGW. Für seinen frei werdenden Sitz kandidierte Sabine Binder, die einstimmig reüssierte und unseren Vorstand künftig mit viel Erfahrung im Ressort «Genossenschaftliches und Soziales» bereichern wird: Herzlich willkommen! Zur Wiederwahl stellten sich auch die beiden langjährigen Vorstandsmitglieder Asiye Suter und Roger Lörtscher, welche ebenfalls einstimmig für drei weitere Jahre im Vorstand bestätigt wurden.

«Pätschwerk» begleitete die Generalversammlung musikalisch mit einem gelungenen Mix aus Altbekanntem und erfrischend Neuem, spontan interpretiert und arrangiert.

Besten Dank an alle Beteiligten und Anwesenden für die gelungene Durchführung der 103. Generalversammlung.

Der Vorstand hat alle anstehenden Geschäfte und die organisatorischen Aufgaben und Fragen anlässlich periodischer Vorstands-, Kommissions- und Planungssitzungen behandelt bzw. erledigt. Ein erstes Zeichen des neuen Ressorts «Genossenschaftliches und Soziales» war der gelungene Willkommensanlass für die Bewohnenden der Gutstrasse 9 am 10. September. Wir sind überzeugt, mit der neuen Aufstellung des Vorstandes nicht nur bauliche Herausforderungen und Entwicklungen unserer Genossenschaft meistern, sondern auch gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung tragen zu können.

Per 1. Juni 2024 durften wir die Liegenschaft Gutstrasse 9 (Titelbild) erwerben. Dieses Objekt mit 9 Wohnungen bietet 30 Personen ein Zuhause. Wir freuen uns – sowohl über den Zuwachs an neuen Genossenschaftsmitgliedern als auch an Liegenschaften.

Vorstand

Bestandes-Erweiterung



Liegenschaften-Unterhalt

Notwendige Unterhalts- und Reparaturarbeiten wurden laufend erledigt. 17-mal durften wir unsere Wohnungen neu belegen und neue Genossenschaftsmitglieder bei uns begrüßen. Sorge bereitet uns, dass vermehrt Elektronikgeräte, Velos und dergleichen in unseren allgemeinen Räumlichkeiten «entsorgt» werden. Die Entsorgung dieser Geräte muss dann durch die Verwaltung der WGW erfolgen, deren Kosten alle Genossenschaftsmitglieder zu tragen haben. Wir möchten deshalb an Ihre Verantwortung und Ihre Solidarität gegenüber Ihrer Nachbarschaft appellieren: Bitte entsorgen Sie Ihre alten Geräte selber.

Grüzelfeld

Die Planungsarbeiten schreiten voran – nicht ganz so zügig wie erhofft, aber doch stetig. Am 1. April 2025 fand eine umfassende Informationsveranstaltung für die Mieterschaft der Hulfteggstrasse 35–47 statt. Wir werden mit den Sanierungsarbeiten im Februar 2026 starten. Die Bewohnenden werden während der Sanierung in einem Ersatzwohnraum in der Siedlung untergebracht.

Tösstalstrasse 286/288

An der Tösstalstrasse haben wir die zweitletzte Ölheizung im Besitz der Genossenschaft durch Wärmepumpen ersetzt (die letzte Ölheizung haben wir mit dem Kauf der Gutstrasse 9 erworben). Ebenfalls an der Tösstalstrasse haben wir eine Photovoltaikanlage installiert.

Ruchwiesenstrasse

In der Gemeinschafts-Tiefgarage der Überbauung von HGW, GWG und WGW an der Ruchwiesenstrasse ist es in den vergangenen Jahren bei starken oder anhaltenden Niederschlägen immer wieder zu Wassereintritten gekommen. Gemeinsam haben wir entschieden, die Tiefgarage zu sanieren und im Zuge dessen auch den Spielplatz neu zu gestalten.



Wohnungswechsel 2024

Liegenschaft	1-Z-Wohnungen	2-Z-Wohnungen	3-Z-Wohnungen	4-Z-Wohnungen	5-Z-Wohnungen	6-Z-Wohnungen	Total Wechsel
Auf Pünten	–	–	–	–	–	–	–
Bollstrasse	–	–	–	1	–	–	1
Eckwiesenstrasse	–	–	1	–	–	–	1
Grüzelfeld	–	–	3	3	–	–	6
Gutstrasse	–	–	1	–	–	–	1
Haldenstrasse	–	–	–	–	–	–	–
Haspelstrasse	–	–	–	1	–	–	1
Hegistrasse	–	–	–	–	–	–	–
Hörnlistrasse	–	–	1	–	–	–	1
Im Grüntal	–	–	–	–	–	–	–
Ruchwiesenstrasse	–	–	1	–	–	–	1
Rütistrasse	–	–	–	–	–	–	–
Tösstalstrasse	–	1	–	1	–	–	2
Wasserfurristrasse	–	–	2	–	–	–	2
Wässerwiesenstrasse	–	–	–	1	–	–	1
Weberstrasse	–	–	–	–	–	–	–
Total Wechsel	–	1	9	7	–	–	17

Bericht der Beschwerdekommision

Gemeinsam in ein harmonisches Jahr. Das vergangene Jahr brachte einige Herausforderungen, darunter eine Zunahme von Beschwerden, die vor allem Lärmbelästigungen und zwischenmenschliche Differenzen zum Inhalt hatten. Auch wurden Hausordnungen, etwa bei Parkierungsregeln, nicht immer eingehalten. Doch zeigt sich gerade in solchen Situationen die Stärke einer Gemeinschaft, die bereit ist, sich Herausforderungen gemeinsam zu stellen und Lösungen zu finden.

Unsere Wohnbau-Genossenschaft steht für Respekt, Toleranz und Solidarität – zentrale Grundpfeiler, die unser Zusammenleben bereichern. Gegenseitige Rücksichtnahme und das Verständnis für unterschiedliche Bedürfnisse schaffen ein Umfeld, in dem sich alle wohlfühlen können. Indem wir diese Werte aktiv leben, sorgen wir gemeinsam für ein harmonisches und unterstützendes Wohnklima.

Ein grosser Dank gilt der Mehrheit unserer Bewohnerinnen und Bewohner, die sich engagiert für eine positive Nachbarschaft einsetzt. Gleichzeitig möchten wir alle dazu ermutigen, Respekt und Toleranz als Schlüssel zu einer starken Gemeinschaft zu nutzen. Lassen Sie uns gemeinsam daran arbeiten, den Zusammenhalt weiter zu stärken und ein Umfeld zu schaffen, das von Wertschätzung und Offenheit geprägt ist.

Roger Lörtscher, Beschwerdeobmann



2025 wird die Übergabe an unsere neue Geschäftsführerin Natascha Vettiger bzw. deren Einarbeitung Priorität haben. Damit verbunden werden wir die bereits eingeleitete Neuorganisation und Umstrukturierung weiter vorantreiben. Zudem wird sich der Vorstand an einer Retraite im August 2025 mit strategischen Fragen der WGW auseinandersetzen: Wir sind auf gutem Weg, künftige Herausforderungen zu meistern, um im Markt auch weiterhin erfolgreich aktiv zu bleiben.

Diese Entwicklung werde ich jedoch aus der Ferne verfolgen; denn nach 27 Jahren im Vorstand (wovon 17 Jahre als Präsident) der WGW, habe ich mich entschlossen, mein Amt auf die kommende Generalversammlung hin abzugeben.

Neue Prozesse brauchen neue Leute. In der Person Sabine Binders ist der Vorstand – nicht zuletzt auch im Hinblick auf soziale Aspekte einer gemeinnützigen Wohnbau-Genossenschaft – überzeugt, Ihnen die richtige Persönlichkeit für das neue Präsidium präsentieren zu können.

Abschliessend danke ich allen herzlich, die mich in dieser langen Zeit unterstützt haben – insbesondere Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter – sowie all den Kollegen im Vorstand: Ich bin überzeugt, dass unsere WGW auf dem richtigen, auf gutem Weg ist.

Urs Leu, Präsident



Schlussbemerkung und Ausblick

Aktiven	2024	Vorjahr
Umlaufvermögen	1'537'870.53	1'048'229.35
Flüssige Mittel	1'128'674.47	539'949.89
· Kasse	117.85	313.00
· PostFinance	97'014.61	96'147.11
· Banken	1'031'542.01	443'489.78
Kontokorrent Miteigentümergeinschaft Grüzefeld	161'569.81	252'293.91
Heiz- und Nebenkosten laufende Rechnung	149'733.30	112'268.60
Aktive Rechnungsabgrenzungen	97'892.95	143'716.95
Anlagevermögen	89'567'904.68	85'707'435.98
Sachanlagen	89'567'904.68	85'707'435.98
· Mobiliar, EDV und Mieterausbau	29'100.00	6'400.00
· Liegenschaften	104'795'954.73	100'954'029.98
· Wertberichtigung Liegenschaften	-16'318'992.00	-15'425'286.00
· Offene Baurechnungen	889'549.95	0.00
· Grundstücke	172'292.00	172'292.00
Total Aktiven	91'105'775.21	86'755'665.33



Fremdkapital	88'273'503.55	83'928'450.95
---------------------	----------------------	----------------------

Kurzfristiges Fremdkapital	2'443'693.25	1'283'147.90
-----------------------------------	---------------------	---------------------

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	603'279.75	163'498.30
--	------------	------------

· gegenüber Dritten	578'808.35	152'313.65
---------------------	------------	------------

· gegenüber Organen und Genossenschaftlern	24'471.40	11'184.65
--	-----------	-----------

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'181'500.00	271'500.00
---	--------------	------------

· Grundpfandschulden (innert eines Jahres fällige Amortisationsraten)	1'181'500.00	271'500.00
---	--------------	------------

Passive Rechnungsabgrenzungen	658'913.50	848'149.60
-------------------------------	------------	------------

· Vorausbezahlte Mietzinsen	398'476.83	305'574.05
-----------------------------	------------	------------

· Aufwand laufende Heizabrechnung	251'337.00	239'971.90
-----------------------------------	------------	------------

· Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	9'099.67	302'603.65
--	----------	------------

Langfristiges Fremdkapital	85'829'810.30	82'645'303.05
-----------------------------------	----------------------	----------------------

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	75'079'750.00	72'811'250.00
---	---------------	---------------

· Grundpfandschulden	75'079'750.00	72'811'250.00
----------------------	---------------	---------------

Rückstellungen und zweckgebundene Fonds	10'750'060.30	9'834'053.05
---	---------------	--------------

· Rückstellungen	188'889.75	192'751.65
------------------	------------	------------

· Erneuerungsfonds	10'556'170.55	9'636'301.40
--------------------	---------------	--------------

· Mieterhilfsfonds	5'000.00	5'000.00
--------------------	----------	----------

Bilanz per 31. Dezember 2024

Passiven	2024	Vorjahr
Eigenkapital	2'832'271.66	2'827'214.38
Genossenschaftskapital, unverzinsliche Anteile	1'053'500.00	1'080'700.00
Genossenschaftskapital, verzinsliche Anteile	398'750.00	399'150.00
Gesetzliche Gewinnreserven	590'000.00	580'000.00
Spezieller Reservefonds	50'000.00	50'000.00
Bilanzgewinn	740'021.66	717'364.38
· <i>Vortrag vom Vorjahr</i>	702'494.08	680'336.88
· <i>Jahresgewinn</i>	37'527.58	37'027.50
Total Passiven	91'105'775.21	86'755'665.33





Ertrag	2024	Vorjahr
--------	------	---------

Erfolgsrechnung 2024

Nettoerlös aus Mieten und Pachten	5'533'478.60	5'014'909.30
- Miet- und Pachtzinsen	5'482'019.00	4'931'962.15
- Mieterverrechnungen, übrige Einnahmen	51'459.60	82'947.15
Finanzertrag	16.25	16.25
Ausserordentlicher Ertrag	8'100.00	0.00

Total Ertrag	5'541'594.85	5'014'925.55
---------------------	---------------------	---------------------

Erfolgsrechnung 2024

Aufwand	2024	Vorjahr
Personalaufwand	598'415.48	541'441.60
· Hauswarte und Quartierwart	298'559.73	265'835.20
· Entschädigung Vorstand und Verwaltung	242'489.00	217'390.05
· Sozialversicherungsaufwand	57'366.75	58'216.35
Übriger betrieblicher Aufwand	2'874'318.68	2'703'809.13
· Unterhalt und Reparaturen	1'094'056.16	1'720'635.80
· Einlagen Erneuerungsfonds	1'230'307.00	505'934.00
· Abgaben (Energie, Wasser, Versicherungen etc.)	349'557.55	298'678.55
· Sonstiger betrieblicher Aufwand	200'397.97	178'560.78
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	909'175.55	736'653.00
· Abschreibungen Liegenschaften und Grundstücke	893'706.00	732'953.00
· Abschreibung Mobiliar, EDV und Mieterausbau	15'469.55	3'700.00
Finanzaufwand	1'104'384.86	980'904.67
Direkte Steuern	17'772.70	15'089.65
Total Aufwand	5'504'067.27	4'977'898.05
Jahresgewinn	37'527.58	37'027.50

Allgemeines

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere dem 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 ausgewiesener 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 bestehender gesetzlicher 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 Genossenschaf tern werden als «Mieter» bezeichnet. Auf eine Separierung der Nichtgenossenschaftsmieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Immobilie 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.

Anhang zur Jahresrechnung 2024

Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

Das Baukonto Hörnlistrasse wurde per 31. Dezember 2024 aufgehoben und über den Erneuerungsfonds ausgebucht. Die Kosten für die Waschtürme betragen CHF 310'437.85. Die Baukostenrechnung wurde abgenommen.

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

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

Wesentliche Beteiligungen / Miteigentümergeinschaft Grüzefeld, Winterthur

Der Anteil an der Miteigentümergeinschaft Grüzefeld in Winterthur beträgt wie im Vorjahr 32,5 %. Die anteiligen Buchwerte an den Liegenschaften und Grundpfandschulden sind in der Bilanz in den immobilien Sachanlagen bzw. 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

Im Jahr 2024 wurde Anteilsscheinkapital aus den Jahren 2015 und 2016 über CHF 8'100.– ausgebucht.

<i>Total der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven</i>	2024	Vorjahr
Bilanzwert der verpfändeten Aktiven	88'476'962.73	85'528'743.98
Pfandbelastung nominal	84'547'657.00	82'097'657.00
· hiervon beansprucht	76'261'250.00	73'082'750.00

Eventualverbindlichkeiten

Solidarhaftung für Schulden der übrigen Gesellschafter der Miteigentümerschaft Grüzefeld	1'890'000.00	1'890'000.00
---	--------------	--------------

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns (in CHF)	2024	Vorjahr
Vortrag vom Vorjahr	702'494.08	680'336.88
Jahresgewinn	37'527.58	37'027.50
<i>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</i>	<i>740'021.66</i>	<i>717'364.38</i>
Einlage in Reservefonds	–10'000.00	–10'000.00
1,50 % (Vorjahr 1,25 %) Zins Anteilscheine «B»	–5'986.90	–4'870.30
<i>Vortrag auf neue Rechnung</i>	<i>724'034.76</i>	<i>702'494.08</i>

Winterthur, 9. April 2025 Urs Leu / Christian Furrer

Anlage-/Versicherungswerte GVZ
per 31. Dezember 2024

Liegenschaft	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	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
Wasserfurristrasse 43	12	6'500'000.00	2'623'805.00
Gutstrasse 9	9	3'841'924.75	1'898'173.00
Total	373	104'795'954.73	136'700'853.00
Offene Bauabrechnungen		889'549.95	
Total inkl. offener Bauabrechnungen		105'685'504.68	136'700'853.00



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 2024 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 beim geprüften Unternehmen vorhandene Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung defizitärer 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, 11. April 2025

eisele & partner treuhand ag

N. Schwartz

Nadine Schwartz
zugelassene Revisionsexpertin/
leitende Revisorin

ML

Michael Luther
zugelassener Revisionsexperte

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verteilung des Reinertrages

Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision

10 Grundsätze unserer Genossenschaft

- 1** Erteilen Sie Handwerkern niemals Aufträge, ohne sich zuvor mit der Verwalterin abgesprochen zu haben: Wenn der Auftrag nicht von uns erteilt wurde, begleichen wir die Rechnung nicht.
- 2** 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, melden Sie dies bitte umgehend der für Sie zuständigen Verwalterin.

Koordinaten unserer Genossenschaft
gültig per 1. Mai 2025

Geschäftsadresse	Wohnbau-Genossenschaft Waldheim Wartstrasse 27 Postfach 1985 8401 Winterthur	052 213 49 39 info@wgv-waldheim.ch wgv-waldheim.ch
-------------------------	---	--

Geschäftsführung	Natascha Vettiger	052 212 49 59
-------------------------	-------------------	---------------

Vorstand	Präsidium	Urs Leu	052 213 49 39
	Vizepräsidium	André Liggerstorfer	052 238 16 16
	Kassier	Christian Furrer	052 212 85 54
	Aktuar	Roger Lörtscher	079 638 30 59
	Mitglieder	Sabine Binder	052 212 93 69
	Matthias Egg	079 201 50 20	
	Asiye Suter	076 434 31 44	

Revisionsstelle	Eisele & Partner Treuhand AG	Nadine Schwartz	052 245 11 88
------------------------	---------------------------------	-----------------	---------------

Vermietung	aller Liegenschaften	Regina Rechberger	052 213 49 39
-------------------	----------------------	-------------------	---------------

Finanzen	aller Liegenschaften	Helga Vegetti	052 212 27 12
-----------------	----------------------	---------------	---------------

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



Natascha Vettiger	052 212 49 59 vettiger@wgv-waldheim.ch	Weberstrasse 71–77 Weberstrasse 72–76 Hulfteggstrasse 35–47 Strahleggweg 28/30
Helga Vegetti	052 212 27 12 vegetti@wgv-waldheim.ch	Im Grüntal 22/24 Tösstalstrasse 286/288 Tösstalstrasse 290
Regina Rechberger	052 213 49 39 rechberger@wgv-waldheim.ch	Auf Pünten 19/21 Bollstrasse 19/21 Eckwiesenstrasse 12/14 Gutstrasse 9 Haldenstrasse 32–40 Haspelstrasse 3–9 Hegistrasse 43 Hörnlistrasse 46–50 Rütistrasse 4–8 Ruchwiesenstrasse 45/47 Wasserfurristrasse 43 Wässerwiesenstrasse 78

Ihre Verwalterinnen



... schön, dass Sie bei uns zu Hause sind!



