

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2021



EBGW

—
Eisenbahner-
Baugenossenschaft
Winterthur

Impressum

Inhalt und Redaktion

Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur
Im Schörli 5
CH-8600 Dübendorf
www.ebgw.ch

052 232 02 01
info@ebgw.ch

Konzept & Design

Gabriela Martinelli Design, Winterthur
www.gabrielamartinelli.ch

Fotografie

Lea Reutimann, Winterthur
www.leareutimann.ch

Druck

Typotron AG, St. Gallen
www.typotron.ch

Schriften

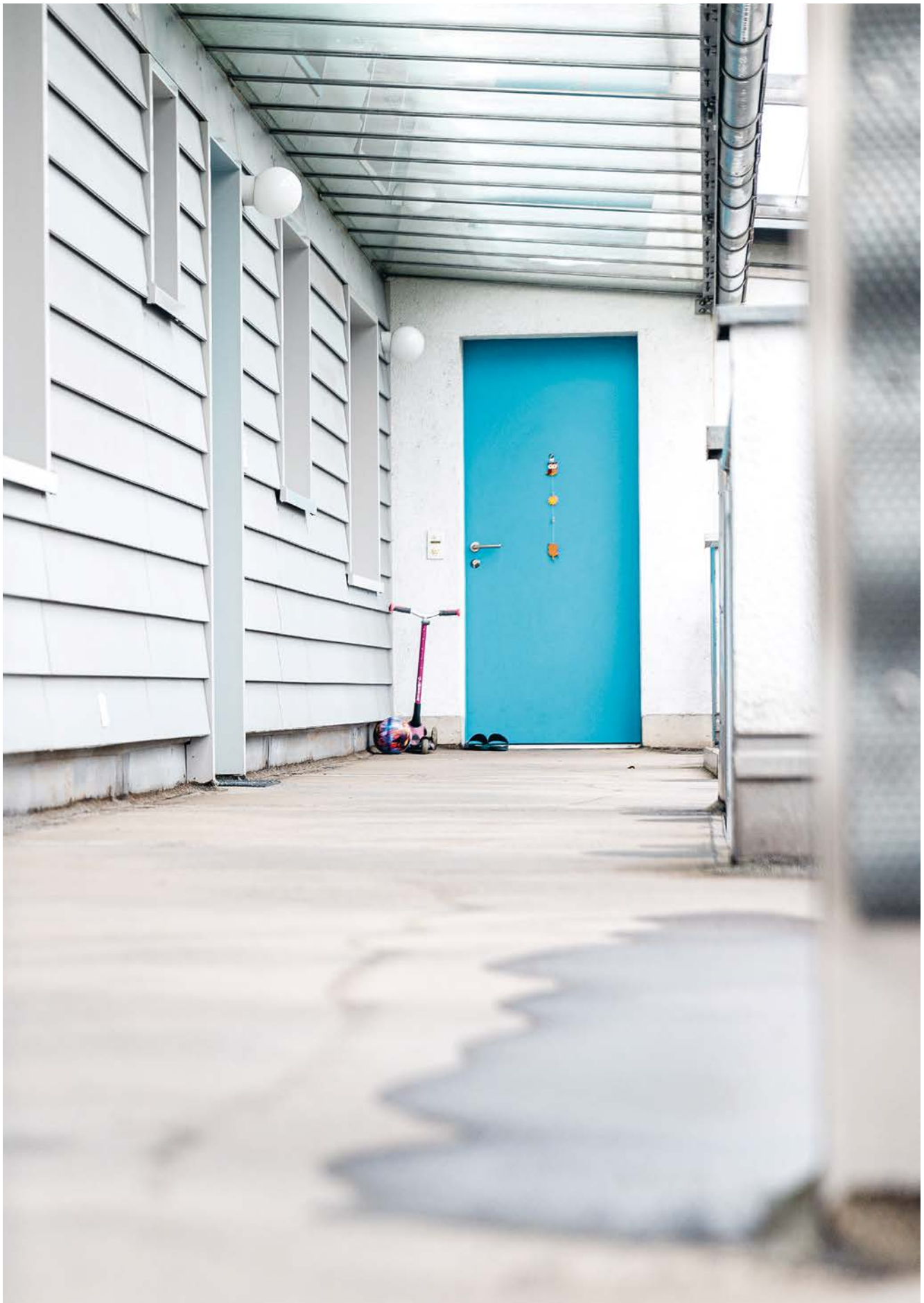
Rothorn, ROHH type foundry

Papier

Dauenendruck White FSC

Inhaltsverzeichnis

- 5 Vorwort**
- 6 Generalversammlung 2021**
 - Zusammenfassung GV 2021
 - Wahlen
- 8 EBGW 2021 – Das Jahr in Zahlen**
- 10 Organisation der EBGW**
- 13 Geschäftsbericht 2021**
 - Präsident
 - Geschäftsstelle
 - EBGW Persönlich
 - Kommunikation
 - Liegenschaften
- 27 Mieterporträt EBGW 2021**
- 35 Jahresrechnung 2021**
 - Finanzbericht
 - Bilanz
 - Erfolgsrechnung
 - Mittelflussrechnung
 - Anhang Jahresrechnung 2021
 - Budget
 - Bericht der Revisionsstelle
- 47 Ausblick**



Ein anspruchsvolles und zukunftsweisendes Jahr

Geschätzte EBGW-Mitglieder

Das Jahr 2021 war erneut geprägt von den täglichen Nachrichten zur weltweiten Pandemiesituation, die immer häufiger auch jede*n von uns persönlich betraf. Unsicherheit und Angst vor der heimtückischen Krankheit haben den Alltag geprägt – und kaum scheinen wir das Schlimmste der Pandemie überstanden zu haben, überstürzen sich schlimme Geschehnisse an einem anderen, unerwarteten Ort unserer Welt.

Viele von uns haben sich darauf gefreut, dass das «alte Leben» nun wieder zurückkehrt und alles wieder wird wie vorher – auch ich! Leider bewahrt sich das Sprichwort «Erstens kommt es anders und zweitens als man denkt» und wir sind schon wieder mit unseren Ängsten und Unsicherheiten konfrontiert.

Gerade in schwierigen Zeiten ist es besonders wichtig, dass wir nicht nur von Solidarität sprechen, sondern diese auch leben. Füreinander da sein, zu helfen, aufeinander zu schauen, Freude und Leid zu teilen, hilft in schwierigen Zeiten. Ich hatte grosse Freude, als ich in den vergangenen Monaten immer

«Wir sollten nicht nur Tür an Tür zueinander wohnen, sondern wir sollten realisieren, dass wir gemeinsam leben.»

wieder gespürt habe, dass die gegenseitige Nachbarschaftshilfe in der EBGW gelebt und genutzt wird. Wir sollten nicht nur Tür an Tür zueinander wohnen und reklamieren, wenn es mal zu laut oder etwas schmutzig ist, sondern wir sollten realisieren, dass wir gemeinsam leben.

Für ein zufriedenes, glückliches Zusammenleben braucht es auf der einen Seite Regeln, die von allen eingehalten werden, aber auch Toleranz, gegenseitiges Verständnis und eine offene und ehrliche Kommunikation. Für diese Werte stehen wir und setzen uns ein, alle nötigen Rahmenbedingungen zu schaffen, damit ein zufriedenes, glückliches Zusammenleben möglich ist. Der Vorstand kann und will aber nicht alleine dafür verantwortlich sein. Wir sind da auf jede*n Einzelne*n von Ihnen angewiesen, diese Werte umzusetzen und im Alltag zu leben.

Es ist viel passiert in der EBGW in diesem Jahr. So sind wir stolz darauf, Ihnen heute den Geschäftsbericht in einem neuen Look zu präsentieren und Ihnen einen Einblick in das vergangene Geschäftsjahr zu gewähren. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viel Vergnügen beim Lesen dieses Geschäftsberichtes und freue mich, Sie an der diesjährigen GV begrüßen zu dürfen.

Lukas Gerosa,
Präsident



Zusammenfassung GV 2021

Die Generalversammlung 2021 musste aufgrund der damals aktuellen pandemischen Situation bereits zum zweiten Mal in schriftlicher Form mit einer Minimalanzahl an Teilnehmenden durchgeführt werden.

Unter Einhaltung der zu diesem Zeitpunkt geltenden Sicherheits- und Schutzmassnahmen des BAG trafen sich die Mitglieder und der unabhängige Stimmzähler im Sitzungszimmer an der unteren Vogelsangstrasse 8 in Winterthur. Die Traktanden wurden ordnungsgemäss durchgegangen. Die eingegangenen Stimm- und Wahlzettel wurden ausgezählt, die Ergebnisse festgehalten und jeweils von einem zweiten Anwesenden überprüft.

Die Ergebnisse der Abstimmungen und Wahlergebnisse können dem Protokoll entnommen werden. Das Protokoll dieser Generalversammlung 2021 ist kein Bestandteil mehr des Geschäftsberichts 2021. Es wird separat gedruckt und gemeinsam mit dem Geschäftsbericht und der Einladung zur GV 2022 an alle Mitglieder verschickt.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitgliedern, die sich an den Abstimmungen und Wahlen beteiligt haben und dankt für das entgegengebrachte Vertrauen.

Anwesende Mitglieder waren:

- **Lukas Gerosa**, Präsident
- **Balz Christen**, Kassier
- **Peter Wüger**, Protokoll

Unabhängiger Stimmzähler:

- **Roger Baumann**



Wahlen

Rücktritte

Es wurden keine Rücktrittsgesuche eingereicht. Es freut uns, dass sich alle sieben bisherigen Vorstandsmitglieder zur erneuten Wiederwahl stellen.

Ebenfalls zur Wiederwahl stellt sich der bisherige Präsident.

Vorstand

Die Vorstands-Vakanz konnte in diesem Jahr leider nicht behoben werden. Nachdem wir in diesem Jahr das Anforderungsprofil definiert haben, sind wir nun daran, geeignete Personen zu suchen, um unser Team zu vervollständigen. Bis dahin werden die Aufgaben innerhalb des bestehenden Vorstands aufgeteilt.

Revisionsstelle:

Für 2022 schlägt der Vorstand erneut die bisherige Revisionsstelle zur Wahl vor:

→ **Ostschweizerische
Treuhand Zürich AG, Zürich**



EBGW 2021 – das Jahr in Zahlen



Mitgliederbestand

110

Personen in Wohnungen
(jeweils nur 1 Person pro
Wohnung mitgerechnet)

76

Personen ohne eine
EBGW-Wohnung

8

Wohnungen sind an Personen
vermietet, die nicht Genos-
schafter sind

6

Im vergangenen Jahr fanden insgesamt sechs Mieter*innenwechsel statt: Vier im Endliker, einer im Etzberg und einer an der Tösstalstrasse.

711'2

Die Kosten für die Heizenergien betragen insgesamt 88'818 CHF.

88'818.-

3'626.-

Pro Wohnung wurden durchschnittlich 3'626 CHF für den Unterhalt investiert.

Jeder Mieter bezahlte 3'180 CHF für alle Zinskosten.

3'180.-

7

Die EBGW wird von 7 Vorstandsmitgliedern geführt.

9

Zur Erledigung seiner Aufgaben traf sich der Vorstand zu neun abendlichen Sitzungen, drei ganztägigen Strategiesitzungen und einem halbtägigen Rundgang durch die vier Liegenschaften.

243.-

Für die Kosten von zukünftigen Erneuerungen konnten 711'243 Franken auf die Seite gelegt werden.

Organisation der EBGW

Am Strategieworkshop im Februar 2021 hat sich gezeigt, dass es an der Zeit ist, den EBGW-Vorstand neu zu organisieren. Unter anderem waren folgende Gründe ausschlaggebend für diesen Schritt:

- **Personalressourcen:** Die zeitliche Belastung der Vorstandsaufgaben hat stark zugenommen und war ungleichmässig verteilt.
- **Öffentliche Wahrnehmung:** Die EBGW möchte gegen aussen besser sichtbar werden und sich mehr in der Öffentlichkeit präsentieren.
- **Nachfolgeplanung Vorstand:** Die Suche nach EBGW-Mitgliedern, welche bereit sind im Vorstand mitzuarbeiten, wird immer schwieriger. Daher müssen wir uns darauf vorbereiten, gewisse Aufgaben auslagern und anders organisieren zu können.
- **Professionalisierung:** Der Anspruch an unsere Leistungen ist sehr hoch. Wir bekennen uns zur nebenamtlichen Führung der EBGW. Trotzdem versuchen wir, laufend unsere Leistungen zu professionalisieren.



Neuorganisation EBGW-Vorstand

Neue Vorstands-Ämter

- Protokollführer*in
- Kommunikationsverantwortliche*r
- Bauverantwortliche*r
- Vertreter*in Liegenschaftsverantwortliche

Bisherige Vorstands-Ämter

- Präsident*in
- Vize-Präsident*in
- Kassier*in

Delegierte Geschäftsbereiche

- Liegenschaftsverwaltung
- Geschäftsstelle
- Informatik

Vorstand

Der Vorstand hat ein neues Organisationsreglement ausgearbeitet und dieses per 01. Januar 2022 in Kraft gesetzt. Der Vorstand hat sich folgendermassen konstituiert:

Präsident

Lukas Gerosa, Endlikerstrasse 92, 8400 Winterthur
Telefon 078 745 84 74

Vizepräsident

Raphael Rigling, Endlikerstrasse 92, 8400 Winterthur
Telefon 052 534 00 25

Kassier

Balz Christen, Im Schörli 5, 8600 Dübendorf
Telefon 052 232 02 01

Protokollführer

Peter Wüger, Tösstalstrasse 828a, 8405 Winterthur
Telefon 052 233 29 77

Kommunikationsverantwortliche

Valentina Kopp, Endlikerstrasse 92, 8400 Winterthur
Telefon 078 730 51 45

Vertreterin Liegenschaftsverantwortliche

Monika Kallay, Endlikerstrasse 92, 8400 Winterthur
Telefon 052 315 25 38

Beisitzerin

Ursula Brunner, Etzbergstrasse 12b, 8405 Winterthur
Telefon 052 232 84 34

Hauswarte

Endliker

Muhadin Ramadani, Endlikerstrasse 92,
8400 Winterthur, Telefon 079 246 32 80

Etzberg

Reinigungsservice Lopez Gutierrez,
Tösstalstrasse 83, 8400 Winterthur,
Telefon 078 714 73 38

Tösstalstrasse

René Beusch, Tösstalstrasse 280,
8405 Winterthur, Telefon 076 345 66 67

Nägelsee

Avni Kastrati, Nägelseestrasse 30,
8406 Winterthur, Telefon 052 202 78 21

Kontakt

Geschäftsstelle

Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur
Im Schörli 5
8600 Dübendorf

Telefon 052 232 02 01
E-Mail info@ebgw.ch

*Geschäftssitz

Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur
Endlikerstrasse 94
8400 Winterthur

* Die Genossenschaft ist unter dieser Adresse im
Handelsregister eingetragen.



Lukas Gerosa, Präsident



Raphael Rigling, Vizepräsident



Balz Christen, Kassier



Monika Kallay, Vertreterin Liegenschaften



Ursula Brunner, Beisitzerin



Peter Wüger, Protokollführer



Valentina Kopp, Kommunikation

Geschäftsbericht 2021

S.14
Bericht
Präsident

S.18
Bericht
Kommunikation

S.24
Liegenschaft
Tösstal

S.16
Bericht
Geschäftsstelle

S.20
Liegenschaft
Endliker

S.25
Liegenschaft
Etzberg

S.17
EBGW
Persönlich

S.22
Liegenschaft
Nägelsee

Bericht Präsident

Die EBGW im Wandel

Für den EBGW-Vorstand war das Jahr 2021 ein sehr anspruchsvolles. Nachdem wir den Strategie-Workshop 2020 nicht durchführen konnten, haben wir uns im Februar 2021 sehr intensiv mit der strategischen Ausrichtung der EBGW auseinandergesetzt, wichtige Handlungsfelder erarbeitet und Massnahmen abgeleitet. Diese haben wir in Angriff genommen und teilweise bereits umgesetzt – immer mit dem klaren Ziel, die EBGW sicher durch den Sturm zu führen zum Wohle unserer Mitglieder.

Im April folgte der zweite Workshop. Der Schwerpunkt lag dieses Mal auf der anstehenden Sanierung der Liegenschaft Endliker. Um die richtigen Sanierungsmassnahmen einzuleiten, haben wir zwei Spezialisten vom WBG Schweiz engagiert, die Liegenschaft zu analysieren und uns bei der Erarbeitung der optimalen Sanierungsmöglichkeiten

«Immer mit dem Ziel vor Augen, die EBGW sicher durch den Sturm zu führen zum Wohle unserer Mitglieder.»

zu unterstützen. Dieser Prozess ist in vollem Gange und wir freuen uns, Sie zu informieren, sobald konkrete Pläne bestehen.

Bis zum dritten Workshop im Herbst haben wir schon sehr viele der im Februar beschlossenen Massnahmen angestossen. So lag der Fokus dieses Workshops vor allem auf der Neuorganisation des Vorstands. Wir sind überzeugt, dass wir so die Führung der EBGW zukunftsorientierter organisieren können.

Des Weiteren haben wir uns der Aufgabe gewidmet, die EBGW zukünftig nachhaltiger auszurichten – der Umwelt und damit unseren Nachkommen zuliebe. Auch hier werden wir Sie in den nächsten Monaten konkret informieren.

Ganz allgemein stand für uns dieses Jahr im Zeichen des Umbruchs. Am auffälligsten zeigt sich das an unserem neuen Webauftritt – und dem neuen

«Damit das Wohnen in Winterthur weiterhin für alle Bevölkerungsschichten bezahlbar bleibt.»

Geschäftsbericht, den Sie gerade in den Händen halten. Unser Ziel, die EBGW gegen aussen besser, frischer, jünger, dynamischer und attraktiver zu präsentieren, ist geglückt. Nur indem wir uns gegenüber modernen Kommunikationsformen öffnen, bleiben wir eine attraktive und moderne Wohnbaugenossenschaft, welche bei der städtischen Bevölkerung von Winterthur bekannt ist.

Unser Ziel ist weiterhin eine möglichst durchmischte Mieterschaft in allen Liegenschaften. Wir wollen wieder zu unseren Wurzeln finden, unsere tollen Wohnungen zu fairen Preisen sowohl an junge Familien mit Kindern als auch an ältere Mitglieder in anderen Lebenssituationen vermieten zu können.

Wir sind absolut überzeugt, dass es auch in Zukunft unbedingt faire Wohnungsanbieter geben muss, damit das Wohnen im Stadtgebiet Winterthur weiterhin für alle Bevölkerungsschichten bezahlbar bleibt. Wir als EBGW können dazu einen wichtigen Beitrag leisten. Die Vernetzung mit den vielen inno-

vativen Wohnbaugenossenschaften in der Region und einen guten Kontakt zu den städtischen Behörden zu pflegen, ist dabei sehr wichtig.

Ich bin sehr stolz, die Eisenbahner-Baugenossenschaft in Winterthur als Präsident repräsentieren zu dürfen. Gemeinsam können wir sehr viel Positives bewegen und zum allgemeinen Wohlbefinden beitragen.

Gerne bin ich für Kritik, Anregungen und Verbesserungsvorschläge für Sie da. Sie alle sind die Eigentümer und somit das wichtigste Element der EBGW. Ohne Ihr Vertrauen und ohne Ihre Unterstützung können wir nicht arbeiten. Zögern Sie nicht, auf mich zuzukommen, wenn Ihnen etwas unter den Nägeln brennt!

Total motiviert und überzeugt stelle ich mich der erneuten Wiederwahl als Präsident und freue mich, wenn Sie mich mit Ihrer Stimme unterstützen.

Lukas Gerosa



Bericht Geschäftsstelle

Näher am Ort des Geschehens

Die Geschäftsstelle ist im Berichtsjahr nach Dübendorf, Im Schörli 5, umgezogen und ist damit noch näher am Ort des Geschehens. Durch meine fast stetige Büro-Präsenz kann ich Ihnen als Leiter der Geschäftsstelle versichern, dass Ihre Anliegen, unabhängig davon, auf welchem Weg diese zu mir gelangen, ohne nennenswerte Wartezeiten behandelt werden. Diese Zusicherung gilt auch für Zeiten, zu welchen ich zum Beispiel ferienbedingt physisch tatsächlich einmal abwesend sein sollte. Haben Sie also keine Hemmungen und wenden Sie sich bei allen Ihren Anliegen an mich, ich freue mich darauf!

Einfachere Bezahlung mit QR-Rechnungen

Ab dem 30. September werden die bisherigen Einzahlungsscheine von der PostFinance und von den Banken nicht mehr verarbeitet und von den neuen QR-Rechnungen abgelöst, die im untersten Drittel einen Einzahlungsschein mit einem grossen Feld für den QR-Code (quick response = schnelle Antwort oder schnelle Reaktion) enthalten, der das Bezahlen von Rechnungen noch automatischer und damit noch einfacher machen soll. Im Interesse eines möglichst reibungslosen Übergangs habe ich auch bei unserer Genossenschaft bereits 2021 auf diese neuen Einzahlungsscheine umgestellt. Mit grosser Genugtuung durfte ich in der Folge feststellen, dass fast alle Mieter*innen sehr schnell dazu übergegangen sind, für alle Zahlungen an die EBGW die neuen Einzahlungsscheine zu verwenden. Herzlichen Dank dafür Ihnen allen.

Depositenkasse

Als Geschäftsleiter bin ich auch für die administrative Führung der Depositenkasse unserer Genossenschaft verantwortlich. Die Depositenkasse bietet

allen Genossenschafter*innen, Mieter*innen und weiteren, der EBGW nahestehenden Personen Gelegenheit, ihr Geld, das für eine gewisse Zeit nicht gebraucht wird, zinstragend bei uns anzulegen. Wir verzinsen Ihre Einlagen weiterhin mit 1 %. Bei der EBGW erhalten Sie für Ihr Geld also tatsächlich einen Zins und müssen nicht, wie bei der PostFinance und bei Banken auf bestimmten Konten praktiziert, für Ihr dort angelegtes Geld einen Zins mit dem etwas irreführenden Titel «Guthabenzins» bezahlen.

Wohnungsbelegung und -wechsel

Wir sind sehr daran interessiert, jederzeit zu wissen, wer in unseren Wohnungen lebt. Bitte melden Sie uns also Änderungen in Ihrem Zivilstand, teilen Sie uns mit, wenn Sie Nachwuchs erhalten oder jemanden in Ihrer Wohnung aufgenommen haben, sei es als Ihre*n Partner*in oder als Untermieter*in. Bei einer neuen Partnerschaft sind wir gerne bereit, den bisherigen Mietvertrag auf beide Personen umzuschreiben; und vergessen Sie nicht, dass für eine Untermiete die Bewilligung durch den Vorstand erforderlich ist und dass eine solche üblicherweise zeitlich befristet erteilt werden kann.

Der Mietzins ist im Voraus geschuldet und muss spätestens am 1. eines jeden Monats auf unserem Konto eingetroffen sein. Selbstverständlich sind wir immer bereit, einige Tage länger auf den Eingang des Mietzinses zu warten, zum Beispiel weil der Mieter oder die Mieterin auf den Eingang der Altersrente warten muss. Ich bin Ihnen aber dankbar, wenn Sie mir einmalige oder regelmässige Verzögerungen im Voraus melden. Sie vermeiden damit den Erhalt einer Zahlungserinnerung und ersparen mir unnötigen Aufwand.

Ich freue mich, auch weiterhin für Sie alle tätig sein zu dürfen, und danke Ihnen für Ihr Vertrauen.

Balz Christen

EBGW Persönlich

Die EBGW hat ein neues Ehrenmitglied

Im letzten Jahr durften wir Herrn Otto Bachmann seine Urkunde als EBGW-Ehrenmitglied übergeben. Herr Bachmann ist seit 53 Jahren Genossenschafter, war langjähriger Präsident der EBGW und Mieter im Endliker. Er trug massgebend zur Gründung und Weiterentwicklung der EBGW bei, so gründete er 1963 mit acht Arbeitskollegen ein Initiativkomitee, welches geeignetes Bauland für SBB-Mitarbeitende suchte. Kein einfaches Unterfangen bei der damaligen prekären Wohnsituation in Winterthur. Doch bereits 1986 konnten die ersten Familien in den Endliker ziehen. Unter Otto Bachmanns Zeit als Präsident kamen später der Etzberg, der Nägelsee und die Tösstalstrasse dazu.

Der gesamte Vorstand der EBGW dankt Otto Bachmann für sein Wirken und wünscht ihm alles Gute für seinen Ruhestand.



Willkommen auf der Welt

Durim Ramadani

Geboren: Juni 2021
Wohnort: Endliker 92
Eltern: Samire & Betim Ramadani

Tochter von Familie Hakiki

Geboren: Mai 2021
Wohnort: Endliker 92
Eltern: Mahije & Ekrem Hakiki-Memisi

In Gedenken an

Erika Burkhart
Endlikerstrasse 94

Alit Askaj
Nägelseestrasse 30

Rolf Schreiber
Tösstalstrasse 280

Willkommen in der EBGW

Tejedor Rizzo & Lazko Anastasia
Endlikerstrasse 92

Künzle Lisa & Farina Leonardo
Endlikerstrasse 94

Gallo Ilaria & Gallo-Dimasi Tonuza
Etzbergstrasse 12b

Ahmad Sleiman & Ahmad Nessrin
mit Badrieh, Abdallah & Leys
Tösstalstrasse 282c

Bericht Kommunikation

Die EBGW erscheint im neuen Kleid

Ist es Ihnen auch schon aufgefallen? Die EBGW hat sich verwandelt! Nun ja... jedenfalls ihr Aussehen. Seit Ende Jahr erscheint die Website der EBGW in einem neuen Look und mit neuem Logo. Umgesetzt haben wir dies mit der Grafikdesignerin Gabriela Martinelli, welche auch unser neues Logo kreiert hat. Erkennen Sie die Schienen, welche durch das Haus verlaufen?

Ein kleines Highlight für uns sind die Icons für die einzelnen Liegenschaften. Nun hat jede Liegenschaft ihr eigenes Erkennungszeichen.

Auf der neuen Website gibt es viel zu entdecken, so unter anderem Porträts von Mietenden. Ebenfalls neu ist ein Angebot für unsere Mieter*innen und Genossenschafter*innen: Auf der Website kann man kostenlos Tageskarten für den Zoo Zürich beziehen. Probieren Sie es aus!

Nebst der Website haben wir noch zusätzliche Neuerungen eingeführt: So sind wir neu auch auf Facebook und Instagram vertreten und man kann sich für unseren Newsletter anmelden.

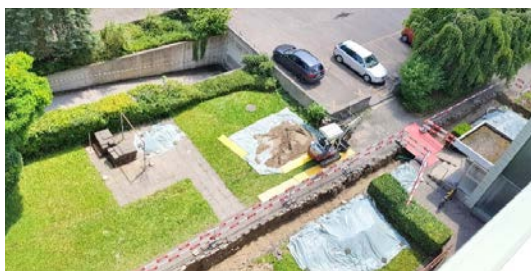
Wir sind sehr stolz auf diesen neuen, frischen Look – und haben noch einige Ideen für das neue Jahr. Sie dürfen gespannt sein!

Valentina Kopp



Besuchen Sie unsere neue Website:
www.ebgw.ch







Liegenschaft Endliker

Wildes Wetter und schwindelerregende Höhen

Man könnte sagen, das Jahr 2021 war geprägt von Wetterkapriolen. So begann es mit viel und vor allem nassem Schneefall, was unseren vielen Bäumen und Sträuchern arg zusetzte.

Das verrückte Wetter hatte zur Folge, dass unzählige Äste abgebrochen waren. Im April wurden die Bäume davon befreit. Diese Arbeit wurde in schwindelerregender Höhe am Seil durchgeführt und dürfte manchen Mieter*innen beim Blick aus dem Fenster ein spannendes Bild geboten und für überraschte Blicke gesorgt haben.

Leider mussten wir uns schweren Herzens von der alten Föhre beim Haus 94 trennen. Während fünfzig Jahren war sie ein fester Bestandteil des Umgebungsbildes unserer Liegenschaft, doch nun waren ihre Wurzeln so ausgeprägt, dass sie den Gehweg hoben und diesen zu einer Stolpergefahr machten. Abermals bot sich hier beim Blick aus dem Fenster ein schwindelerregendes Schauspiel.

Im März fiel dann der Startschuss für ein spannendes Projekt: Die Umsetzung einer Fernwärmeheizung! Trotz des fast unaufhörlichen Regens im März konnten die notwendigen Bauarbeiten umgesetzt werden. Wir sind sehr stolz, dass der Endliker nun mit Fernwärme geheizt wird und die EBGW einen weiteren Schritt in Richtung nachhaltige Zukunft gegangen ist.

Im Herbst wurde eine Veloentsorgungsaktion durchgeführt, die sich gelohnt hat: über 40 alte, kaputte, herrenlose Zwei- und Vierräder (Velos, Kinderwagen, Bobby Cars etc.) konnten entsorgt werden. Und apropos Velo: Auch der Veloabstellplatz wurde optimiert und ist nun einfacher zugänglich. Danke unserem Hauswart, Muja Ramadani, für diese tolle Arbeit!

Monika Kallay



Liegenschaft Nägelsee

Von frischen Anstrichen und Aufräumaktionen

Der schnee- und regenreiche Winter hat auch der Liegenschaft Nägelsee zugesetzt. So wurden etliche Löcher im Dachbelag entdeckt, welche sofort wieder abgedichtet wurden, bevor noch weitere Schäden durch Wassereintritt entstanden. Auch die Föhre auf dem Nachbargrundstück hielt den Schneemasen nicht Stand und wurde durch das Gewicht geknickt.

Auch später war uns das Element Wasser nicht gerade freundlich gestimmt. Ein weiterer Wasserschaden, diesmal in einer Steigleitung, liess im Keller Wasser aus der Decke tropfen. Glücklicherweise wurde das Leck schnell gefunden und repariert.

Im Sommer wurden endlich die unschönen Kalkablagerungen an den Balkonunterseiten beseitigt und frisch gestrichen. Einmal mehr sehr beeindruckend, wie alle Mieter*innen die Termine eingehalten und die Balkone und Sitzplätze leer geräumt haben. So kamen die Arbeiten des Malers zügig voran. Herzlichen Dank für diese sehr gute Kooperation.

Im Herbst wurde Ordnung in unseren Veloabstellräumen geschaffen, alle herrenlosen Fahrräder eingesammelt und diejenigen, welche nicht zurückgefordert wurden, abgegeben. Zusammen mit der neuen Trennwand im Veloraum links hoffen wir auch in Zukunft auf mehr Ordnung in diesen Velo- und Kinderwagenabstellräumen.

Das Hausdach wird uns auch im nächsten Jahr sehr intensiv beschäftigen. Mehr dazu lesen Sie im Abschnitt der bevorstehenden Sanierungsprojekte.

Ich danke allen Mieter*innen der Liegenschaft Nägelsee für die vielen freundlichen Gespräche und netten Kontakte.

Lukas Gerosa





Liegenschaft Tösstal

Von Wetterkapriolen und frischen Fassaden

Auch die Liegenschaft Tösstal wurde Anfang Jahr von intensiven Schneefällen überrascht und einige Bäume wurden beschädigt. Eine Tanne musste in der Folge gefällt werden. Nach dem Schnee folgte der Dauerregen, welcher die Tiefgarage an zwei Stellen zeitweise in einen Wasserfall verwandelte. Zum Glück konnten die Löcher rasch gestopft werden.

Die grösste Neuerung war die Auffrischung der altersbedingt nicht mehr ganz so frisch anzusehenden Fassade der Reihenhäuser. Das Ergebnis kann sich sehen lassen, oder?

Auch im Tösstal fand eine Veloräumungsaktion statt. Die herrenlosen Vehikel (inkl. eines besitzerlosen Surfbretts) wurden an eine Organisation gegeben, welche sie repariert und an wohl-tätige Organisationen weitergibt. Auch hier ist das Ergebnis deutlich: Es hat wieder Platz im Veloraum!

Zum Schluss noch einen herzlichen Dank an alle, die sich mit kleinen und grösseren Arbeiten für die EBGW einsetzen. Dies zeigt, dass wir mehr als nur Mieter*innen sind, sondern engagierte Genossenschafter/innen!

Peter Wüger





Liegenschaft Eetzberg

Ein ruhiges Jahr für den Eetzberg

Im Eetzberg gab es ein ruhiges Jahr zu verzeichnen. Immer wieder waren kleine Unterhaltsarbeiten zu erledigen, doch gab es dieses Jahr keine grösseren Projekte. Der Alltag nach der Sanierung vom vorgängigen Jahr ist eingeleitet und das Jahr war vor allem gekennzeichnet durch die Garantiewerke, welche noch ausgeführt wurden. Zahlreiche Handwerks- und Malerarbeiten konnten erledigt werden. Somit fand das Bauprojekt nun seinen definitiven Abschluss.

Die neue Fernwärmeheizung bewährt sich und wir sind nach wie vor stolz, nachhaltig zu heizen. Wir danken allen Mieter*innen für ihr Vertrauen und freuen uns auf das kommende Jahr!

Ursula Brunner & Valentina Kopp





Mieterporträts 2021

S.28
Muja Ramadani

S.30
Thorsten Polomski

S.32
René Trachsler



Muja Ramadani

Familienangelegenheit im Endliker

Muja Ramadani ist ein absoluter Familiemensch. Er wohnt mit seiner Frau und zwei Söhnen seit etwas mehr als zehn Jahren in der Siedlung Endliker. Der älteste Sohn wohnt mittlerweile ein paar Stockwerke weiter oben mit seiner eigenen, kleinen Familie.

15 Container voller Herbstlaub

Nach seinem Umzug von Frauenfeld nach Winterthur, wohnte Muja Ramadani zuerst im Haus Nr. 96, bevor er ins Haus 92 übersiedelte. Seitdem ist er dort auch Hauswart. Bei so einem grossen Areal eine nicht grad kleine Aufgabe! Doch Muja Ramadani meistert sie mit Bravour und viel Freude – und der Unterstützung seiner Familie. Alle packen mit an – seine Frau übernimmt oft die Arbeit im Haus, die Söhne packen bei der Gartenarbeit mit an. Diesen Herbst haben sie sage und schreibe insgesamt ca. 15 Grüncontainer mit eingesammeltem Herbstlaub gefüllt!

Es gibt immer was zu tun im Endliker – und Muja Ramadani hat schon einiges erlebt. Wasserschäden, defekte Steigleitungen – ja, sogar ein nach 18

Jahren wiedergefundenes Portemonnaie konnte er einer glücklichen Besucherin zurückgeben!

Die Abwechslung macht's aus

Nicht nur beim Hauswartsein gefällt ihm die Abwechslung: Bereits in diversen Berufen hat er gearbeitet und konnte sich so ein breites Wissen über diverses Handwerk erarbeiten. Vom Zimmermann über den Schreiner, vom Fenstermonteur zum Gipser – Muja mag es, stets Neues zu entdecken. Mittlerweile arbeitet er bei der SBB in Oberwinterthur und ist zufrieden mit seinem spannenden Beruf.

Seine Lieblingsecke ist der Spielplatz vor Haus 94. Dort trifft man sich, geniesst die frische Luft und tauscht sich aus. Im Sommer gibt es aber noch einen schöneren Platz: Sein Schrebergarten (in Winterthur natürlich «Pünt» genannt), in dem er diesen Sommer eigens einen Grill gebaut hat und in dem es ständig etwas zu tun gibt. Wie gut, dass auch hier die Familie tatkräftig und mit grosser Freude anpackt!

Familie ist alles. Und so erstaunt es nicht, dass Muja bei der Frage nach dem Schlüssel zum Glücklichen antwortet: Eine gesunde, zufriedene Familie.

3 Fragen an Muja Ramadani

Hast du ein Lieblingsessen?

Alles, was man auf den Grill legen kann! Ohne Fleisch ist der Tag nur halb so gut!

Was muss man in Winterthur gesehen haben?

Das Technorama! Hier gibt es viel zu sehen und es ist sehr beliebt!

Wenn du eine Sache auf der Welt verändern dürftest: Was wäre das?

Aktuell würde ich natürlich gerne Covid besiegen. Aber ansonsten wünschte ich mir Frieden, mehr Akzeptanz und Toleranz untereinander und weniger Rassismus. Und: ich würde die Armut besiegen.

Thorsten Polomski

Musik im Blut und viele gute Wintertipps

Für das Mieterinterview treffen wir Thorsten Polomski im Tattoostudio Freibeuter mitten in der Altstadt von Winterthur. Hier arbeitet er, seit er 2012 nach Winterthur gekommen ist. Und kennt die Stadt mittlerweile ziemlich gut! Fragt man ihn nach seinen Lieblingsecken in Winterthur und danach, was es in der Stadt so zu tun gibt, hat er sofort viele Ideen: Den Lagerplatz und die Affenschlucht dürfe man keinesfalls verpassen. Oder einen Spaziergang auf den Goldenberg, von wo aus man einen herrlichen Sonnenuntergang geniessen kann.

Auch kulinarisch gibt uns Thorsten Polomski ein paar gute Insidertipps: Das «Badawi» zum Beispiel. Hier kann man ägyptische Spezialitäten geniessen. Oder dann gibt es da noch Hassan, dessen Sandwiches und Mezze im Sumak mittlerweile stadtbekannt sind. Das Rosa Pulver, das Trübli, der Weinpunkt oder das Coalmine seien auch sehr empfehlenswert.

Bei diesen vielen Tipps erstaunt es wenig, dass Kochen zu Thorsten Polomskis grossen Leidenschaften gehört. Die Küche ist für ihn sogar seine Lieblings-ecke in der Wohnung, in der er gerne viel Zeit verbringt.

Im Etzberg angekommen

In die Siedlung Etzberg ist er 2019 gezogen und fühlt sich sehr wohl dort. Die Siedlung sei heimelig, vielfältig, «multikulti». Und naturnah! Wie gut, dass der nächstgelegene Wald nicht weit entfernt ist!

Von Musik und Nachbarn im Tattoostudio

Nebst dem Kochen hat Thorsten Polomski eine weitere grosse Leidenschaft: Die Musik. Aktuell spielt er in zwei Bands, eine davon aus Winterthur (Bubonix und Hathors) und sorgt dort mit seiner Bassgitarre für den richtigen Sound. Mit seinen Bands ist Thorsten auch ab und zu unterwegs – und die Wohnung im Etzberg hat auch schon als Band-Besprechungs-ort gedient. Die Musik war es auch, die ihn zum Tätowieren brachte. Inspiriert von den grossen Musikern,

welche er damals bewunderte und welche Tattoos trugen, lernte Thorsten diese Kunst kennen. Lachend erzählt er, dass er heute häufig Kundschaft im Tattoostudio hat, welche unmittelbare Nachbarn von ihm sind, die er aber noch nie zuvor im Quartier gesehen habe.

Yoga für die Seele

An was man beim Besuch im Tattoostudio vielleicht nicht im allerersten Moment denkt, ist eine weitere Leidenschaft von Thorsten: Das Yoga. Vor über zwanzig Jahren fing das Interesse an, seitdem hat er bis heute die Philosophie des Yoga in sein Leben integriert und unterrichtet mittlerweile auch selber Kurse. Yoga hat ihn Achtsamkeit und die Verbindung mit sich selbst gelehrt. Und das ist es auch, was er sich für die Welt wünschen würde: Mehr Achtsamkeit, mehr Bewusstsein. Weniger Aggression und weniger Hass. Und was ist für ihn der Schlüssel zum Glücklichein? Für Thorsten sind es Werte wie Dankbarkeit, Wertschätzung, die Fähigkeit zu verzeihen und ein Leben im Hier und Jetzt.



3 Fragen an Thorsten Polomski

Hast du ein Lieblingsessen?

Momentan mag ich das ayurvedische Mung Dal Kitchari mit Gemüse und Quinoa. Oder Kichererbsentortilla geht auch immer. Einfach lecker!

Was muss man in Winterthur gesehen haben?

Der Lagerplatz! Nicht nur wegen dem «Kraftfeld» oder dem «Portier» und dem feinen Essen vom «Badawi». Hier ist immer was los!

Wenn du eine Sache auf der Welt verändern dürftest: Was wäre das?

Ich würde die Welt mit Selbstliebe und Bewusstsein verzaubern, damit die Leute achtsamer sind. Einen liebevollen, offeneren und achtsameren Umgang mit sich selbst und anderen – das würde uns allen gut tun!

René Trachsler

Eisenbahner aus Leidenschaft und Mieter der ersten Stunde

René Trachsler ist Eisenbahner aus Leidenschaft – und: Mieter der ersten Stunde. Seit 1968 wohnt er in der Siedlung Endliker, war insgesamt 33 Jahre lang Hauswart und erinnert sich gut an die Anfangszeiten der EBGW. Damals, als noch 120 Kinder in der Siedlung lebten. Oder die Mieter jeweils 20 Stunden gemeinnützige Arbeit verrichten mussten, um in der EBGW zu wohnen. Damals, als ein Waschgang 20 Rappen kostete und der Mietzins gerade einmal 280 CHF betrug.



Aufgewachsen in Glarus, zog René Trachsler später mit seiner Familie ins Appenzell, wo er für die Appenzeller Bahn arbeitete und seine Leidenschaft für die Eisenbahn entdeckte. Später kam René Trachsler nach Winterthur, wo die SBB neue Mitarbeitende suchte. Seine EBGW-Laufbahn begann er als Hauswart in der Siedlung Etzberg, wobei er damals noch nicht in einer EBGW-Siedlung wohnte. Erst mit dem Umzug in den Endliker wurde er schliesslich EBGW-Mieter und war dort fortan viele Jahre als Hauswart tätig.

Von undichten Dächern und einer Adoptiv-Katze

Wie man sich denken kann, erlebte er während seiner Zeit als Hauswart so Einiges! Unter anderem erinnert er sich an die Nacht-und-Nebel-Aktion, als es aus Strömen regnete und das Dach undicht wurde. Blitzschnell musste das Dach abgedichtet werden, um schlimmere Schäden zu verhindern. Oder da gab es die Katze, welcher es offenbar besser bei den Trachslers gefiel als bei ihrer eigentlichen Familie und welche so zum neuen Familienmitglied wurde.

René Trachsler arbeitete bei der SBB zuerst als Schaltwärter im alten Depot, bevor er später ins Büro wechselte. Die Leidenschaft für die Bahn zeigt sich auch heute noch: In seiner Wohnung hat er eine

riesige Modelleisenbahn aufgebaut – und die ist wirklich eindrücklich! Die Stunden Arbeit, die in dieser Anlage stecken, werden spätestens dann deutlich, wenn René Trachsler per Fernbedienung die Anlage in Bewegung setzt. Es fährt, es klingelt, es blinkt, man sieht kleine Figürchen den Kopf neigen, Holz hacken, irgendwo blitzt das Blitzlicht eines Hochzeitsfotografen. Dann kommt auch schon ein Zug um die Kurve gefahren und verschwindet wieder im Tunnel. Es gibt unzählige Sachen zu entdecken!

Unterwegs um die Welt

René Trachsler war jahrelang nicht nur auf Schienen unterwegs – auch per Kreuzfahrtschiff hat er die Welt erkundet! Die Karibik oder Rio de Janeiro sind nur zwei von der langen Liste der besuchten Destinationen.

Wir kommen aus dem Staunen kaum mehr heraus, als wir in der gemütlich eingerichteten Wohnung im Endliker stehen, und könnten noch viel länger die vielen Details der Modelleisenbahnanlage entdecken. Der Zug fährt in den Bahnhof ein und wir hören eine Kirchenglocke schlagen. Zeit, um aufzubrechen.

3 Fragen an René Trachsler

Haben Sie ein Lieblingsrestaurant in Winterthur?

Früher gab es das Restaurant «Mattenbächli», leider existiert es heute nicht mehr. Zu empfehlen aber sind das Restaurant Gutschick (Winterthur Seen), die Villa Duchessa (Altstadt von Winterthur) oder der Hirschen in Wülflingen.

Wenn Sie eine Sache auf der Welt verändern dürften: Was wäre das?

Ich würde mir mehr Frieden unter den Menschen wünschen.

Was ist der Schlüssel, um glücklich zu sein?

Ein guter Zusammenhalt in der Familie.



Jahresrechnung 2021

S. 36
Finanzbericht

S. 40
Mittelflussrechnung

S. 46
Bericht
Revisionsstelle

S. 37
Bilanz

S. 41
Anhang
Jahresrechnung

S. 39
Erfolgsrechnung

S. 45
Budget 2022

Finanzbericht 2021

Auch in finanzieller Hinsicht ein erfreuliches Jahr

Als Kassier der Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur darf ich wiederum auf ein auch in finanzieller Hinsicht erfreuliches Jahr zurückblicken. Dank der Vollvermietung unserer Wohnungen mit nur ganz wenigen, aufgrund von Auszügen verursachten und zeitlich auf die Wiederinstandstellung begrenzten Leerständen, konnten wir die gesetzlichen und statutarischen Vorgaben bezüglich der Einlagen in den Erneuerungs- und in den Heimfallfonds einhalten und einen kleinen Gewinn in Höhe von knapp 2'000 Franken erzielen. Auch die Abschreibung auf den einzigen Liegenschaften, die sich in unserem Besitz befinden, das sind die Häuser an der Endlikerstrasse 92-96, konnte im steuerlich maximal zulässigen Ausmass vorgenommen werden.

Die Guthaben auf unseren Konten bei der PostFinance und bei der Zürcher Kantonalbank haben insbesondere dank des beträchtlichen Cashflow-Potenzials markant zugenommen und werden dazu verwendet, um die anstehenden Kosten im Investitionsbereich aus eigenen Mitteln zu finanzieren.

Die Gasheizung an der Endlikerstrasse wurde durch den Anschluss an die Fernwärme ersetzt. Die im Vergleich zum Ersatz einer Gasheizung angefallenen Mehrkosten in Höhe von 50'000 Franken wurden aktiviert. Für die buchhalterische Verarbeitung der Kosten des neuen Anschlusses wurde eine Entnahme aus dem Erneuerungsfonds von 74'000 Franken vorgenommen.

Die Einlagen in die genossenschaftseigene Depositionskasse sind erfreulicherweise wiederum in beträchtlicher Höhe erfolgt und der Bestand in dieser Kasse dürfte in absehbarer Zeit bereits die Milliongrenze überschreiten.

Die Teilrückzahlungen von Hypotheken an die Pensionskasse SBB sind in der vertraglich geregelten und recht beträchtlichen Höhe geleistet worden. Ablaufende Festhypotheken wurden nicht zurückbezahlt und konnten noch vor dem Anstieg der Hypothekarzinsen zu vergleichsweise sehr moderaten Zinssätzen langfristig verlängert werden.

Die Mietzinseinnahmen sind etwas niedriger als im Vorjahr, weil sich einige Mieter*innen dazu entschlossen haben, nachträglich zu Mitgliedern der EBGW zu werden, was in einigen Fällen auch eine Reduktion des Mietzinses zur Folge hatte. Die Mietzinse sind noch nicht an allen Orten kostendeckend, so dass wir diese in ausgewiesenen Fällen und ausschliesslich bei Neuvermietungen erhöhen müssen.

Die Entschädigungen an den Vorstand, an die GPK und an Dritte waren höher als im Vorjahr und spiegeln damit den beträchtlichen Zusatzaufwand, den alle Mitglieder des Vorstands im Berichtsjahr zu einer Optimierung der Professionalität zu Gunsten der Genossenschaft und ihrer Liegenschaften geleistet haben und auch in Zukunft leisten werden. Der Anhang zur Jahresrechnung 2021 an anderer Stelle in diesem Jahresbericht vermittelt eine detaillierte Zusammenstellung der Entschädigungen. Der durchschnittlich auf dem Fremdkapital zu leistende Zinssatz beträgt 1.2 %. Er liegt damit zwar knapp unter dem aktuellen Referenzzinssatz von 1.25 %, er dürfte aber im Quervergleich mit anderen Wohnbaugenossenschaften eher an der oberen Grenze liegen.

Mit den Zahlen und Ausführungen auf den nächsten Seiten erstatten wir ausführlich und transparent Bericht über die finanzielle Situation im abgelaufenen und im laufenden Geschäftsjahr.

Bilanz per 31. Dezember 2021

Aktiven

Konten / Kontengruppen	31. Dez. 2021 CHF	31. Dez. 2020 CHF	Veränderung CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1'013'256.79	531'824.80	481'431.99
Forderungen Mieter	15'191.20	15'372.50	-181.30
Übrige Forderungen	380.00	62.10	317.90
Delkredere	-13'000.00	-13'000.00	0.00
Heiz- und Nebenkosten (inkl. Heizölvorrat)	18'999.75	43'410.25	-24'410.50
Aktive Rechnungsabgrenzung	8'000.00	8'000.00	0.00
Total Umlaufvermögen	1'042'827.74	585'669.65	457'158.09
Anlagevermögen			
Finanzanlagen / Beteiligungen	0.00	0.00	0.00
Werkzeuge, Maschinen	1.00	1.00	0.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00	0.00
Land Liegenschaften Endliker	3'950'000.00	3'950'000.00	0.00
Liegenschaften Endliker	8'475'781.50	8'425'781.50	50'000.00
Liegenschaften Etzberg	4'652'408.00	4'652'408.00	0.00
Liegenschaften Tössstalstrasse	5'762'000.00	5'762'000.00	0.00
Liegenschaften Nägelseestrasse	7'037'000.00	7'037'000.00	0.00
Anlagewerte Immobilien	29'877'189.50	29'827'189.50	50'000.00
Kumulierte Einlagen Amortisationsfonds	-2'372'781.50	-2'247'781.50	125'000.00
Kumulierte Einlagen Heimfallfonds	-4'390'408.00	-4'120'408.00	270'000.00
Buchwert Immobilien	23'114'000.00	23'459'000.00	-345'000.00
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	2'000.00	5'398.75	-3'398.75
Total Anlagevermögen	23'116'001.00	23'464'399.75	-348'398.75
Total Aktiven	24'158'828.74	24'050'069.40	108'759.34

Passiven

Konten / Kontengruppen	31. Dez. 2021 CHF	31. Dez. 2020 CHF	Veränderung CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	81'012.15	30'396.95	50'615.20
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	467'000.00	467'000.00	0.00
Vorausbezahlte Heiz- & Nebenkosten Mieter	60'334.00	58'832.50	1'501.50
Vorausbezahlte Mietzinse	105'955.15	105'805.45	149.70
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	13'358.65	14'300.00	-941.35
Total kurzfristiges Fremdkapital	727'659.95	676'334.90	51'325.05
Langfristiges Fremdkapital			
Pflichtdarlehen Mieter	4'000.00	4'000.00	0.00
Kauttionen Mieter	25'800.00	25'800.00	0.00
Depositenkasse	933'790.45	706'176.30	227'614.15
Hypotheken	20'392'000.00	20'811'000.00	-419'000.00
Total langfristiges Fremdkapital	21'355'590.45	21'546'976.30	-191'385.85
Rückstellungen & Fonds			
Erneuerungsfonds	1'326'991.58	1'084'748.58	242'243.00
Rückstellungen Diverse	18'599.60	19'301.05	-701.45
Total Rückstellungen und Fonds	1'345'591.18	1'104'049.63	241'541.55
Total Fremdkapital	23'428'841.58	23'327'360.83	101'480.75
Eigenkapital			
Gezeichnetes Anteilscheinkapital	787'600.00	782'300.00	5'300.00
Freie Reserven	0.00	0.00	0.00
Verlustvortrag	-59'591.43	-63'165.46	-3'574.03
Jahreserfolg (+ Gewinn / - Verlust)	1'978.59	3'574.03	1'595.44
Total Eigenkapital	729'987.16	722'708.57	7'278.59
Total Passiven	24'158'828.74	24'050'069.40	108'759.34

Erfolgsrechnung 2021

Konten / Kontengruppen	2021 CHF	2020 CHF	Veränderung CHF
Ertrag			
Mietzinse	1'683'026.00	1'691'447.50	-8'421.50
./. Leerstände und Mietzinsreduktionen	-7'785.00	-4'411.00	3'374.00
./. Debitorenverluste, Veränderung Delkredere	0.00	2'000.00	-2'000.00
Verrechnungen an Mieter und Dritte	15'794.15	23'526.35	-7'732.20
Sonstige betriebliche Erträge	6'386.30	6'264.85	121.45
Total Betriebsertrag netto	1'697'421.45	1'718'827.70	-21'406.25
Aufwand			
Liegenschaftenerhaltung	-416'935.20	-411'286.05	5'649.15
Entnahme Erneuerungsfonds	74'000.00	0.00	74'000.00
Besoldungen Hauswarte (inkl. Sozialleistungen)	-49'258.75	-48'199.50	1'059.25
Einlagen Erneuerungsfonds	-316'243.00	-316'243.00	0.00
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	-87'498.85	-91'405.25	-3'906.40
Total Liegenschaftenerhaltungskosten	-795'935.80	-867'133.80	-71'198.00
Verwaltung			
Entschädigungen Vorstand und GPK	-69'742.00	-38'911.00	30'831.00
Entschädigungen Revisionsstelle	-4'200.00	-5'000.00	-800.00
Sozialleistungen	-6'241.00	-1'795.85	4'445.15
Entschädigungen Dritte	-320.00	-19'547.00	-19'227.00
Diverser Genossenschaftsaufwand	-53'363.58	-18'980.84	34'382.74
Total Verwaltungsaufwand	-133'866.58	-84'234.69	49'631.89
Abschreibungen	-395'000.00	-396'000.00	-1'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen & Steuern	372'619.07	371'459.21	1'159.86
Hypothekar- und Depositenkassenzinsen	-253'428.20	-258'141.40	-4'713.20
Baurechtszinsen	-111'083.40	-111'083.40	0.00
Übriger Finanzerfolg	-1'144.03	-700.93	-443.10
Total Finanzaufwand	-365'655.63	-369'925.73	-4'270.10
Ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg	-4'796.70	3'250.35	-8'047.05
Jahresergebnis vor Steuern	2'166.74	4'783.83	-2'617.09
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-188.15	-1'209.80	-1'021.65
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	1'978.59	3'574.03	-1'595.44

Mittelflussrechnung 2021

Konten / Kontengruppen	2021 CHF	2020 CHF
Mittelfluss aus der Geschäftstätigkeit (Cashflow)	717'518	630'621
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	1'979	3'574
Abschreibungen	125'000	126'000
Einlagen Heimfallfonds	270'000	270'000
Einlage Erneuerungsfonds	316'243	316'243
Entnahme Erneuerungsfonds	-74'000	0
Veränderung Rückstellungen	-701	0
Veränderung Guthaben (inkl. Delkredere/nicht einbez. AS-Kapital)	3'262	8'343
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	24'411	-3'259
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	50'615	-57'407
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	710	-32'874
Mittelfluss aus der Investitionstätigkeit	-50'000	-228'875
Investitionen Liegenschaften	-50'000	-228'875
Desinvestitionen Liegenschaften	0	0
Mittelfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-186'086	-313'863
Einzahlung Hypotheken	0	0
Rückzahlung Hypotheken	-419'000	-467'000
Veränderung Darlehen, Kautionen, Depositenkasse	227'614	108'137
Veränderung Anteilscheinkapital	5'300	45'000
Verzinsung Anteilscheine (Gewinnverwendung)	0	0
Veränderung der flüssigen Mittel	481'432	87'883
Flüssige Mittel am 01. Januar 2021	531'825	443'942
Übriger Finanzerfolg	1'013'257	531'825
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel	481'432	87'883

Anhang Jahresrechnung 2021

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend werden Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern*innen werden als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der nur noch wenigen Nichtgenossenschaftsmieter*innen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Die Depositenkasse, Darlehen und Hypotheken 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 abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden als kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Die Einlagen in den Amortisations- und den Heimfallfonds (Abschreibungen der Gebäude) wurden im Rahmen der Nutzungs- bzw. Baurechtsdauer der Liegenschaften vorgenommen.

In den Erneuerungsfonds wird jährlich 1% der Gebäudeversicherungswerte der einzelnen Siedlungen eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem Erneuerungsfonds belastet.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand gezeigt.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2021/CHF	2020/CHF
Entwicklung der flüssigen Mittel		
PostFinance: Geschäftskonto	111'960.37	79'867.08
PostFinance: Mietzinskonto (im Februar 2022 aufgelöst)	901'042.75	449'759.05
Zürcher Kantonalbank: Firmenkonto	253.67	2'198.67
Bestand am 31. Dezember	1'013'256.79	531'824.80

Guthaben von > CHF 200'000 bei der PostFinance müssen mit 1% verzinst werden («Guthabenzins»).

Liegenschaften

Die Differenz der Kosten für den realisierten Anschluss an die Fernwärme gegenüber den Kosten für den nicht realisierten Ersatz der Gasheizung in Höhe von CHF 50'000 wurde aktiviert.

Die Anpassung der Abschreibungsstrategie und damit die Festsetzung der Abschreibungsbeträge und der Einlagen in den Heimfallfonds hat bereits 2019 stattgefunden. Diese Strategie wurde im Laufjahr fortgeführt und soll in den Folgejahren verifiziert und gegebenenfalls optimiert werden.

Forderungen gegenüber Mietern

Buchwert sämtlicher Forderungen gegenüber Mietern	17'191.00	20'771.25
./ Wertberichtigung (Delkredere)	-13'000.00	-13'000.00

Die Höhe der möglichen Wertebussen und die dafür in einem Vorjahr gebildete Wertberichtigung wurde nicht verändert, da die bilanzierten Forderungen zur Hauptsache aus ausstehenden Mietzinsen eines schon lange abgeschlossenen Mietverhältnisses

ses stammen. Der Vorstand ist der Ansicht, dass die verbleibende Wertberichtigung die möglichen Ausfälle zu decken vermag.

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Es handelt sich um diverse im Januar 2022 bezahlte Rechnungen für Aufwände des Berichtsjahrs und um drei im 1. Quartal 2022 zurückbezahlte Guthaben von Mietern, vor allem Anteilschein-Kapital, in Höhe von CHF 18'334, die im 4. Quartal 2021 ausbezogen sind.

Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten/ Hypotheken

Die Pensionskasse SBB hat die von uns regelmässig zu leistenden Amortisationen bei zwei vollständig zurückbezahlten Hypotheken irrtümlicherweise nicht auf andere Hypotheken übertragen, so dass die Amortisationszahlungen niedriger ausgefallen sind als im Vorjahr und als budgetiert. Auf unser Ersuchen hin werden die Amortisationen ab 2022 wieder auf den bisherigen Betrag erhöht.

Depositenkasse

Die Depositenkasse bietet Mitgliedern, Mieter*innen und der EBGW nahestehenden Personen Gelegenheit zu sicherer und zinstragender Anlagen von Geldbeträgen. Die Einlagen haben im Berichtsjahr um 0.23 Mio. CHF zugenommen und sie werden aktuell mit 1% verzinst. Als Sicherheit für die Einlagen haftet das gesamte Genossenschaftsvermögen; die Einlagen sind nicht grundpfandrechtlich sichergestellt.

	2021 / CHF	2022 / CHF
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	1'084'748.58	2'444'423.78
Ordentliche Einlage	316'243.00	316'243.00
Entnahme (2021: neue Heizung Endliker; 2020: innere Sanierung Etzberg)	-74'000.00	-1'675'918.20
Bestand am 31. Dezember	1'326'991.58	1'084'748.58

	2021 / CHF	2022 / CHF
Liegenschaftenerhaltung		
Ordentlicher Unterhalt der Liegenschaften inkl. Material	291'008.52	286'051.80
Erarbeitung Zustandsanalyse und Ermittlung von Erneuerungsszenarien durch unseren Verband	20'678.40	-
Fassadenrenovation Tösstalstrasse	31'060.00	-
Kostenanteil Anschluss an die Fernwärme im Endliker	74'188.28	-
Diverse Projekte	-	125'234.25
Total Liegenschaftenerhaltung	416'935.20	411'286.05

Entschädigungen Vorstand, GPK und Dritte

Mitglieder Vorstand: Funktionsentschädigungen	45'342.00	33'436.00
Mitglieder Vorstand: Sitzungen, Tagungen, Protokolle	10'650.00	5'175.00
Mitglieder Vorstand: Projektarbeit	10'250.00	-
Mitglieder Vorstand: Gratifikationen (CHF 500 pro Mitglied)	3'500.00	-
Mitglieder GPK: Sitzungsent-schädigungen	-	300.00
Sozialleistungen	6'241.00	1'795.85
Geschäfts- und Buchführung durch Dritte	-	13'350.50
Diverse Entschädigungen durch Dritte	320.00	6'196.50
Total Entschädigungen Vorstand, GPK und Dritte	76'303.00	60'253.85

- Wahl des Geschäfts- und Rechnungsführers in den Vorstand der EBGW per Mitte 2020.
- Durchführung von drei Tagesanlässen zur Weiterentwicklung der EBGW.
- Zusätzliche Entschädigung des Aufwands für die Neuerstellung von diversen Reglementen und eines neuen Logos.
- Ausrichtung einer linearen Gratifikation aufgrund der grossen Beanspruchung.
- Die EBGW übernimmt neu die Arbeitnehmer-Beiträge an die Sozialversicherungen zu ihren Lasten.

Diverser Genossenschaftsaufwand

Der Beizug von externer Unterstützung zur Durchführung von diversen Anlässen zur Weiterentwicklung der EBGW, zur Entwicklung einer neuen Homepage und eines neuen Logos verursachte beträchtliche Mehrkosten gegenüber den Vorjahren.

	2021 / CHF	2022 / CHF
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	< als 10	< als 10
Künftige, nicht bilanzierte Baurechtszinsen Restlaufzeit bis Ende Baurecht (nicht indexiert)	5'636'570.65	5'747'654.05
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	23'114'000.00	23'459'000.00
Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	29'713'800.00	29'713'800.00
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	29'173'000.00	29'173'000.00
Hinterlegt zur Sicherstellung von Baurechtszinsen	540'800.00	540'800.00
In Anspruch genommene Kredite	20'859'000.00	21'278'000.00

Eventualverbindlichkeiten

Erneuerungsfonds:

Die Einlagen in die Erneuerungsfonds aller Liegenschaften entsprechen der steuerlich zulässigen und üblicherweise angewandten Äufnung von 1 % der Brandversicherungswerte. Für die Mitfinanzierung der Kosten für den Anschluss der Liegenschaften Endliker an die Fernwärme wurde eine Entnahme aus dem Erneuerungsfonds vorgenommen. Die mittelfristige Investitionsplanung wurde 2017 erstellt und wird Anfang 2022 überarbeitet. Der Vorstand ist der Ansicht, dass die aktuellen Einlagen in die Erneuerungsfonds eine angemessene Instandhaltung ermöglichen und wie 2021 weiterhin die auf die langfristige Investitionsplanung abgestimmten Rücklagen erfolgen können.

Sonstige

keine

Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:

	2021 / CHF	2022 / CHF
Ausserordentlicher Erfolg		
Abschreibung Oel-Restbestand	-7'590.00	-
Diverse ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Kosten	-110.05	-831.95
Korrektur Bestand Anteilscheine Mitglieder ohne Wohnung	1'100.00	-
Diverse ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Erträge	1'803.35	4'082.30
Total ausserordentlicher Erfolg (- Aufwand- / + Ertragsüberschuss)	-4'796.70	3'250.35
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine

Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene bzw. durch die Generalversammlung verlangte Sachverhalte

	2021 / CHF	2022 / CHF
Wohnungsbestand nach Zimmerzahl		
Wohnungsbestand nach Zimmerzahl	12	12
2 und 2 1/2 Zimmer-Wohnungen	46	46
3 und 3 1/2 Zimmer-Wohnungen	51	51
4 und 4 1/2 Zimmer-Wohnungen	2	2
Reiheneinfamilienhäuser	4	4
Total Wohnungsbestand	115	115

Gebäudeversicherungswerte		
Endlikerstrasse 92, 94 und 96	12'650'000	12'650'000
Etzbergstrasse 12A und 12B	5'191'800	5'191'800
Tösstalstrasse 280, 282A bis 282D	6'382'500	6'382'500
Nägelseestrasse 30	7'400'000	7'400'000
Total Versicherungswerte	31'624'300	31'624'300

Budget 2022

Konten / Kontengruppen	Budget 2022 CHF	Budget 2021 CHF	JR 2021 CHF	JR 2020 CHF
Ertrag				
Mietzinse	1'690'000	1'678'000	1'683'026	1'691'448
./. Leerstände und Mietzinsreduktionen	-4'000	-	-7'785	-4'411
./. Veränderung Delkredere	-1'000	-	-	2'000
Verrechnungen an Mieter und Dritte	10'000	8'000	15'794	23'526
Sonstige betriebliche Erträge	6'000	6'000	6'386	6'265
Total Betriebsertrag netto	1'701'000	1'692'000	1'697'421	1'718'828
Aufwand				
Liegenschaftenerhaltung	-370'000	-385'000	-342'935	-411'286
Besoldungen Hauswarte	-50'000	-48'000	-49'259	-48'200
Einlagen Erneuerungsfonds	-316'000	-316'000	-316'243	-316'243
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	-90'000	-92'000	-87'499	-91'405
Total Liegenschaftenerkosten	-826'000	-841'000	-795'936	-867'134
Entschädigungen Vorstand	-78'000	-51'000	-69'742	-38'911
Entschädigungen Revisionsstelle	-4'000	-5'000	-4'200	-5'000
Sozialleistungen	-3'000	-2'000	-6'241	-1'796
Entschädigungen Dritte	-1'000	-3'000	-320	-19'547
Diverser Genossenschaftsaufwand	-30'000	-24'000	-53'364	-18'981
Total Verwaltungsaufwand	-116'000	-85'000	-133'867	-84'235
Abschreibungen	-395'000	-396'000	-395'000	-396'000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern				
	364'000	370'000	372'619	371'459
Zinsen Depositenkasse	-9'000	-7'500	-8'000	-6'827
Hypothekenzinsen	-241'000	-247'000	-245'428	-251'314
Baurechtszinsen	-111'000	-111'000	-111'083	-111'083
Übriger Finanzerfolg	-1'000	-1'000	-1'144	-701
Total Finanzaufwand	-362'000	-366'500	-365'655	-369'926
Ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg	-	-	-4'797	3'250
Jahresergebnis vor Steuern				
	2'000	3'500	2'167	4'784
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-1'000	-1'000	-188	-1'210
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	1'000	2'500	1'979	3'574

Bericht Revisionsstelle



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur, Winterthur

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur für das am 31. Dezember 2021 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 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 nicht Gesetz und Statuten entspricht oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung ohne Einschränkung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 25. März 2022

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



Ausblick 2022

Ausblick 2022

Es bleibt spannend!

Auch im laufenden Jahr wird der Vorstand die Arbeit an diversen Projekten vorantreiben. Im Vordergrund stehen die Erneuerung und die Modernisierung unserer Liegenschaften.

Bei der Liegenschaft Nägelsee benötigt das Flachdach eine Sanierung. Der Vorstand ist im Moment daran, die Möglichkeiten für eine Sanierung zu evaluieren. Gleichzeitig prüft der Vorstand die Installation einer Fotovoltaikanlage. Ebenfalls wird der Vorstand abklären, ob die bestehende Gasheizung ersetzt werden soll. In diese Abklärungen wird auch ein Ersatz der Gasheizung bei der Liegenschaft Tösstalstrasse einbezogen.

Auch bei der Liegenschaft Etzbergstrasse muss das Flachdach saniert werden. Der Vorstand beabsichtigt, diese Sanierung zeitnah umzusetzen und evaluiert ebenfalls die Möglichkeiten zur Installation einer Fotovoltaikanlage.

Die Arbeiten für eine Sanierung der Liegenschaft Endliker werden ebenfalls weitergeführt. Zwei Spezialisten des Regionalverbands haben dem Vorstand die grundlegenden Erneuerungsszenarien aufgezeigt. Der Vorstand hat daraufhin zusätzliche, ingenieurtechnische Abklärungen veranlasst. Sobald diese vorliegen, kann die Arbeit an einem möglichen Erneuerungsszenario weitergeführt werden.

Gleichzeitig befindet sich der Gestaltungsplan «Am Bach – Mitte» in Arbeit. Der Gestaltungsplan bildet

die baurechtliche Grundlage für mögliche Erneuerungsvorhaben beim Endliker. In die Erarbeitung des Gestaltungsplans sind nebst der EBGW weitere Nachbarigentümer involviert. Die bereinigte Fassung des Gestaltungsplans liegt nun vor und wird von den Eigentümern, auch der EBGW, voraussichtlich in den nächsten Wochen unterzeichnet. Danach wird der Gestaltungsplan den politischen Instanzen zur Genehmigung und Festsetzung vorgelegt. Der Vorstand wird über den Stand dieses Prozesses wieder informieren.

Bei der Liegenschaft Endliker sollen zudem die Eingangsbereiche neu gestaltet werden. Nebst baulichen Massnahmen beabsichtigt der Vorstand auch, die Arbeiten an der langfristigen Strategie und an der Investitionsplanung weiterzuführen. Der Vorstand wird im Rahmen der personellen und finanziellen Ressourcen auch im laufenden Jahr möglichst viele Projekte vorantreiben und abschliessen.





Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur
Im Schörli 5
8600 Dübendorf
www.egbw.ch

Telefon 052 232 02 01
E-Mail info@egbw.ch

