

# Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2023



**EBGW**

Eisenbahner-  
Baugenossenschaft  
Winterthur

## **Impressum**

### **Inhalt und Redaktion**

Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur  
Im Schörli 5  
CH-8600 Dübendorf  
[www.ebgw.ch](http://www.ebgw.ch)

052 232 02 01  
[info@ebgw.ch](mailto:info@ebgw.ch)

### **Konzept & Design**

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

### **Fotografie**

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

### **Druck**

Typotron AG, St. Gallen  
[www.typotron.ch](http://www.typotron.ch)

### **Schriften**

Rothorn, ROHH type foundry

### **Papier**

Dauenendruck White FSC

# Inhaltsverzeichnis

- 5 Vorwort**
- 6 Generalversammlung 2023**
  - Zusammenfassung der GV 2023
  - Wahlen
- 9 Organisation der EBGW**
  - Der Vorstand
  - Neuzugang im EBGW-Team
- 12 EBGW 2023 – Das Jahr in Zahlen**
- 14 Der kleine Unterhalt**
- 15 Geschäftsbericht 2023**
  - Präsident
  - Geschäftsstelle
  - Bau
  - Kommunikation
  - Liegenschaften
- 27 Menschen in der EBGW 2023**
- 33 Jahresrechnung 2023**
  - Finanzbericht
  - Bilanz
  - Erfolgsrechnung
  - Mittelflussrechnung
  - Anhang Jahresrechnung 2023
  - Budget 2024
  - Bericht Revisionsstelle
- 47 Ausblick**



# Gemeinsam Gutes tun – es braucht gar nicht viel

Geschätzte Mitglieder

Ich freue mich auch dieses Jahr, Ihnen hiermit den Geschäftsbericht des vergangenen Geschäftsjahres 2023 zu präsentieren. Leider reissen die vielen tragischen Ereignisse auf der Welt nicht ab und auch in der privilegierten Schweiz nimmt die Not vieler Mitmenschen zu.

Wir sind als Gesellschaft sehr gefordert. Die Allgemeinheit wird oft als Flucht vor der eigenen Verantwortung vorgeschoben, doch jede und jeder Einzelne von uns ist Teil dieser Gesellschaft und damit auch mit in der Verantwortung diese Gesellschaft mitzugestalten.

**«Wir alle können in unserem Alltag Gutes tun und mit kleinen Taten den Lebensalltag für uns, unsere Familien, Freunde und Nachbarn angenehmer gestalten.»**

Dabei gilt es nicht die ganze Welt auf einmal zu retten, aber wir alle können in unserem Alltag viel Gutes tun und mit kleinen Taten und in kleinen Schritten helfen den Lebensalltag von uns, unserer Familien, Freunden und Nachbarn angenehmer und erfreulicher zu gestalten.

Es braucht gar nicht viel: Ein freundliches Hallo, ein herzliches Lächeln, ein Vorbeibringen eines Postpakets oder Deponieren vor der Wohnungstür, ein netter Schwatz im Treppenhaus, eine spontane Einladung zum Kaffee oder Apèro... Es gäbe noch viele weitere Beispiele, wie wir unseren Nachbarn ein unerwartetes Lächeln ins Gesicht zaubern können – versuchen Sie es, es lohnt sich!

Ich hoffe, dass auch die Lektüre des Geschäftsberichts Ihnen ein Lächeln ins Gesicht zaubern kann und freue mich auf viele glückliche Gesichter an der diesjährigen Generalversammlung am 24. Mai 2024 in der Roten Trotte Winterthur.

Ihr EBGW-Präsident  
Lukas Gerosa



# Zusammenfassung GV 2023

## Die GV ist das Highlight des Jahres!

Schon im Jahr 2022 stellten wir einen GV-Teilnahmerecord auf. Damals nahmen 78 Personen an der GV teil. Dieses Jahr konnten wir diesen Rekord erneut einstellen. An der GV 2023 nahmen wieder 78 Personen teil. Das starke Interesse und die damit verbundene grosse Teilnahme hat uns ausserordentlich gefreut und die Rote Trotte an ihre Kapazitätsgrenze gebracht.

Der Vorstand freut sich, auch in den kommenden Jahren diesen jährlichen Austausch mit seinen Mitgliedern feiern zu dürfen. Das Protokoll zur Generalversammlung wurde allen Mitgliedern per Post zugestellt.

Die Abstimmungen wurden alle ohne Gegenstimmen angenommen und ganz besonders freuen wir uns, dass Sie dem Wahlvorschlag ebenfalls einstimmig gefolgt sind und Miriam Engler zur neuen Kommunikationsverantwortlichen in den Vorstand gewählt haben. Zwei Vorstandsmitglieder haben

auf die GV 2023 ihr Amt niedergelegt, zum einen Valentina Kopp, die ihr Amt an Miriam Engler abgegeben hat. Zum anderen hat Ursula Brunner den Vorstand verlassen. Ihr Sitz wurde nicht neu besetzt.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern für das Vertrauen, welches Sie uns entgegengebracht haben. Ohne Ihren Rückhalt können wir die EBGW nicht weiter entwickeln und in eine gute und sichere Zukunft führen.





# Wahlen

Erfreulicherweise sind auf die Generalversammlung 2024 keine Rücktritte aus dem Vorstand eingegangen. Alle sieben bisherigen Vorstandsmitglieder, den Präsidenten eingeschlossen, stellen sich zur Wiederwahl.



# Organisation der EBGW

## Vorstand

Der Vorstand setzt sich seit der GV 2022 aus folgenden Ämtern zusammen:

### Präsident

Lukas Gerosa, [praesident@ebgw.ch](mailto:praesident@ebgw.ch)  
Telefon 078 745 84 74

### Vizepräsident

Raphael Rigling, [raphael.rigling@ebgw.ch](mailto:raphael.rigling@ebgw.ch)  
Telefon 052 534 00 25

### Kassier und Geschäftsführer

Balz Christen, [info@ebgw.ch](mailto:info@ebgw.ch)  
Telefon 052 232 02 01

### Vertreterin Liegenschaften

#### Liegenschaftsverantwortliche «Endliker»

Monika Kallay, [monika.kallay@ebgw.ch](mailto:monika.kallay@ebgw.ch)  
Telefon 052 315 25 38

### Protokollführer

#### Liegenschaftsverantwortlicher «Tösstal»

Peter Wüger, [peter.wueger@ebgw.ch](mailto:peter.wueger@ebgw.ch)  
Telefon 052 233 29 77

### Kommunikationsverantwortliche

Miriam Engler, [miriam.engler@ebgw.ch](mailto:miriam.engler@ebgw.ch)  
Telefon 077 510 50 11

### Bauverantwortlicher

René Meier, [rene.meier@ebgw.ch](mailto:rene.meier@ebgw.ch)  
Telefon 079 407 29 47





**Lukas Gerosa**, Präsident



**Raphael Rigling**, Vizepräsident



**Balz Christen**, Kassier und Geschäftsführer



**Monika Kallay**, Vertreterin Liegenschaften



**René Meier**, Bauverantwortlicher



**Peter Wüger**, Protokollführer



**Miriam Engler**, Kommunikation

# Neuzugang im Team EBGW

Im neuen Jahr dürfen wir auf die Unterstützung eines neuen Hauswartes zählen. René Beusch, welcher 15 Jahre Hauswart in der Liegenschaft Tösstal war, hat per 31. Dezember 2023 sein Amt abgegeben. Wir danken ihm herzlich für seine engagierte Arbeit und Dienste für die EBGW. Nun gibt es einen Nachfolger. Dürfen wir Ihnen vorstellen...

## Thomas Luig

Thomas lebt mit seiner Frau und seinen Kindern in der Liegenschaft Tösstal. Er trat seine neue Funktion als Hauswart Tösstal am 01. Januar 2024 an. Hauptberuflich arbeitet er als Fahrleitungsmonteur bei der SBB. Thomas freut sich schon auf die kommende Zeit und hat einige Ideen für die EBGW. Genauer zu Thomas und auch seiner Familien können Sie in den Mietendenportraits erfahren.

## 4 Fragen an Thomas Luig

### *Beschreibe dich in 5 Worten*

Geduldig, verantwortungsvoll,  
hilfsbereit, aufgestellt,  
Familienmensch

### *Was möchtest du in/mit der EBGW erreichen?*

Ein noch friedvolleres und  
nachbarschaftlicheres  
Miteinander.

### *Was motiviert dich, in der EBGW aktiv zu werden?*

Ich bin ein handwerklicher Typ und habe auch vorher schon in der Liegenschaft angepackt und mitgeholfen.

### *Welchen Winti-Tipp gibst du einem Nicht-Winterthurer?*

Der Molly Malone Irish Pub beim Deutweg.



# EBGW 2023 – das Jahr in Zahlen



## Mitgliederbestand

113

Personen in Wohnungen  
(davon 7 Doppelmitglieder  
= beide Partner sind  
Genossenschafter)

75

Personen ohne eine  
EBGW-Wohnung

7

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

4

FCW Eintritte Saison  
22/23: Es gab vier Spiele  
an denen nicht alle  
4 Karten verwendet  
wurden, aber kein Spiel  
was von der EBGW  
unbesucht blieb.

10

Zur Erledigung seiner  
Aufgaben traf sich  
der Vorstand zu zehn  
Sitzungen und zwei  
Workshops.

Die PVA in der Liegenschaft  
Nägelsee hat im ersten  
Teilbetriebsjahr 29'442 kWh  
Strom produziert. Davon  
wurden 18'542 kWh an das  
Elektrizitätswerk verkauft.

29'442

# 114'062.-

Die gesamten Heizkosten aller Mietenden betragen 114'062 CHF.  
→ 4,15% mehr als im letzten Jahr

12 neue Genossenschaftsmitglieder durfte die EBGW im 2023 begrüßen.

# 12

70 Zoeeintritte wurden mit den Zoojahreskarten ermöglicht

# 70

5.5% des Bruttomietzinsertrags wurden für die Entschädigungen verwendet (Vorstand, LVs und Geschäftsführung)

# 5.5%

# 1,2 Mio.

Auf 20 Konten der genossenschaftseigenen Depositenkasse liegen insgesamt etwa 1.2 Mio. CHF

# 2 kWh

Im vergangenen Jahr fanden insgesamt 6 Mietendenwechsel statt.

# 6

# Der kleine Unterhalt

**Was müssen Mietende selbst übernehmen und was fällt in den Zuständigkeitsbereich der Genossenschaft? In Wohnungsbaugenossenschaften spielt der kleine Unterhalt eine entscheidende Rolle für die Instandhaltung der Wohnungen, der Balkone und den dazu gemieteten Nebenräumen. Doch was genau verbirgt sich hinter diesem Begriff und welche Aufgaben obliegen den Mietenden sowie der Genossenschaft?**

Im Rahmen des kleinen Unterhalts werden Mietende in der Regel dazu angehalten, bestimmte Aufgaben selbst zu erledigen, oder die Kosten bis maximal CHF 150.- zu tragen. Der Miet muss Kleinteile auch dann ersetzen, wenn deren Lebensdauer bereits abgelaufen ist.

Es handelt sich um Arbeiten, die zwar regelmässig anfallen, aber nicht zwingend fachmännische Kenntnisse erfordern. Dabei ist das Material möglichst gleichwertig zu ersetzen, d.h. es sollte der gleiche Standard eingehalten werden, wie ihn die EBGW stellt.

Dazu gehören kleinere Reparaturen wie das Auswechseln von Duschschläuchen, Duschbrausen, WC-Brillen, Glühbirnen, Backblechen und -gittern, Reinigung und Ersatz von Dampfzugfiltern, Reinigung und Ersatz von Abfall- und Kompostkübeln, von Besteckfächern und Einsätzen in Geschirrwaschmaschinen, Külschrankeinrichtungen, Entleeren und Entstopfen von Siphons, Ersetzen von Abflusstöpseln und WC-Papier-Haltern etc.. Diese Auflistung ist nicht abschliessend. Es können weitere Beispiele vorkommen, die hier nicht genannt sind, die aber dennoch unter den «kleinen Unterhalt» fallen.

**NICHT** unter den «kleinen Unterhalt» fallen Reparaturen an elektrischen Installationen, z.B. der Ersatz von Lichtschalterabdeckungen und Steckdosen, Reparaturen an Rollläden und Sonnenstoren.

Der oder die Verantwortliche Ihrer Liegenschaft kann Ihnen die entsprechenden Artikel auf Wunsch auch bestellen.



# Geschäftsbericht 2023

S.16  
Präsidium

S.20  
Kommunikation

S.25  
Liegenschaft  
Tösstal

S.18  
Geschäftsstelle

S. 22  
Liegenschaft  
Endliker

S.26  
Liegenschaft  
Etzberg

S.19  
Bau

S.24  
Liegenschaft  
Nägelsee

Präsidium

# Stabilität trotz steigender Preise

**Das Jahr 2023 war geprägt von vielen weltweiten Krisen und Kriegen und die globale Situation hat zu einer spürbaren Verteuerung in unseren Leben geführt. Es verging kaum ein Tag, an welchem in den Zeitungen und im TV nicht über alle möglichen Preisaufschläge in sämtlichen Bereichen berichtet wurde. Der feine Kaffee in unserer Lieblingsbäckerei, die Lebensmittel im Supermarkt, die nützlichen Versicherungen, die wohlverdienten Ferien und die Energie. Die Preise stiegen in den vergangenen Monaten kontinuierlich an.**

Die EBGW war vor allem von den teils massiven Preisanstiegen im Baubereich, den zweimaligen Erhöhungen des Gebäudeversicherungsindex sowie den ansteigenden Hypothekarzinsen betroffen. Ich freue mich aber ungemein, dass es der EBGW bisher gelungen ist, diese steigenden Kosten durch geeignete Massnahmen und umsichtiges Handeln so weit abzufangen, dass wir die Mietpreise der Wohnungen nicht erhöhen mussten. Weiter freut es mich und macht mich stolz, dass die EBGW auch für das laufende Jahr 2024 keine Mietzinserhöhungen plant.

**«Die EBGW plant auch für das laufende Jahr 2024 keine Mietzinserhöhungen.»**

Für den Vorstand der EBGW war das Jahr 2023 ein Jahr der Konsolidierung und Weiterführung der eingeschlagenen Wege und Strategien. Die neuen Vorstandsmitglieder haben sich von Beginn an voll ins Zeug gelegt und den erhofften neuen Wind in den Vorstand gebracht.

Es ist für mich immer wieder beeindruckend wie viele Ideen in diesem Gremium zusammenkommen, welche wir anschliessend diskutieren, entscheiden und umsetzen dürfen.

Wir konnten auch dieses Jahr wieder wichtige Projekte abschliessen, neue Vorhaben anpacken und umsetzen, ohne dabei den Blick in die Zukunft zu verlieren. Nebst dem Bestreben die täglichen Herausforderungen optimal zu meistern, ist der Vorstand auch immer bestrebt die EBGW in eine sichere Zukunft zu führen. Unser Fokus soll dabei immer

**«Wir setzen all unsere Kraft dafür ein, Ihnen möglichst gute Wohnbedingungen bieten zu können.»**

auf Sie, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, gerichtet sein. Wir wollen all unsere Kraft dafür einsetzen, Ihnen möglichst gute Rahmen- und Lebensbedingungen mit schönen bezahlbaren Wohnungen bieten zu können. Ausserdem liegt uns ein friedliches und nachbarschaftliches Zusammenleben am Herzen. Die EBGW sind WIR – wir alle, die Mitglieder und /oder Mieter\*innen der EBGW sind.

Der Vorstand freut sich auch immer über Anregungen, Rückmeldungen, Lob und Kritik. Haben Sie eine gute Idee oder brennt Ihnen etwas auf der Zunge, zögern Sie nicht und kommen sie auf mich – oder jedes andere Vorstandsmitglied – zu!

Lukas Gerosa,  
Präsident



## Geschäftsstelle

# Neues aus dem EBGW-Büro

### **Kein Abzug der Rente von der Pensionskasse für die Mietzinszahlungen**

Die Pensionskasse SBB hatte uns bereits früh mitgeteilt, dass es ihr aufgrund des grossen administrativen Aufwands ab 2024 nicht mehr möglich sein wird, die Mietzinse ihrer Rentner\*innen durch einen Abzug der monatlichen Rentenauszahlung direkt an die verschiedenen Immobilienverwaltungen zu überweisen. Nachdem wir die betroffenen Mieterinnen und Mieter auch von unserer Seite bereits frühzeitig informiert haben, sind wir Anfang Dezember nochmals an diese gelangt und haben ihnen für die Überweisung des Mietzinses Januar und folgende einen QR-Zahlungsbeleg zugestellt. Der Wechsel beim Bezahlen der Mietzinse von der PK SBB neu zum Mieter hat dann auch bestens geklappt.

### **Deutlich mehr Interessenten für eine Wohnung der EBGW**

Auf der Homepage unserer Genossenschaft gibt es auch eine Rubrik «Kontakt», mit welcher sich interessierte Personen auf einfache Art mit einem Anliegen per Mail an die Geschäftsstelle wenden können. Angesichts der allgemein immer grösser werdenden Nachfrage nach günstigen Wohnungen, erreichten uns im Berichtsjahr deutlich mehr Mails, bei welchen beim Kontaktgrund «Mitglied werden» angekreuzt wurde und sich Einzelpersonen, Paare und Familien kurz und bündig oder teilweise auch sehr ausführlich nach einer Wohnung bei der EBGW erkundigt haben. Nach dem Versand der Bedingungen für eine Mitgliedschaft hör(t)en wir dann allerdings in den meisten Fällen nichts mehr von den Interessenten.

### **Mitglied werden**

Die EBGW ist eine der vermutlich wenigen Wohnbaugenossenschaften, bei welcher auch Personen Mitglied werden können, die (noch) keine Wohnung bei uns haben und auch keine Funktion für die EBGW ausüben. Das Aufnahmeverfahren für eine Mitgliedschaft ist denkbar einfach. Die Interessenten füllen ein Formular aus, bezahlen einen einmaligen Betrag

von CHF 150 für einen ersten Anteilsschein und eine Bearbeitungsgebühr und werden dann, in den meisten Fällen, in der nächsten Vorstandssitzung als Mitglieder aufgenommen.

### **Die Erfolgsgeschichte der genossenschaftseigenen Depositenkasse geht weiter**

Mitte 2019 hat die EBGW eine Depositenkasse eingeführt, die sich seither sehr erfreulich entwickelt hat und einer zunehmenden Beliebtheit erfreut. Die Zahl der Einzelkonten ist auf 20 Konten angewachsen und wir verzinsen die Einlagen seit Beginn des neuen Jahres mit 1.5%. Denkbar sind Konten zum Beispiel für sich selbst, für eine spätere Anschaffung, für ein Kind, für die Enkel oder einfach wegen des guten Zinses oder der finanziellen und ideellen Unterstützung der EBGW.

### **Wir sind für Sie da**

Wenn Sie eine Frage zum Mietzins, zum Anteilsschein, zur Depositenkasse ganz allgemein oder ganz speziell zu Ihrem eigenen Konto haben, dann können Sie sich gerne während der Bürozeiten per Telefon oder rund um die Uhr per Mail an die Geschäftsstelle wenden. Wir wissen auch, ob noch ein Parkplatz in Ihrer Liegenschaft zur Vermietung steht und auch für Kündigungen von Mietobjekten sind wir die richtige Anlaufstelle. Einmal im Jahr verschieken wir die Heizkostenabrechnungen und wir können auf Wunsch auch die Höhe des Heizkostenkontoanteils individuell anpassen.

Seit neustem melden Sie **Reparaturmeldungen** direkt an die für Ihre Liegenschaft zuständige Person oder nutzen Sie das Formular auf unserer Website.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Balz Christen  
Kassier & Geschäftsführer

## Bau

# Photovoltaik-Anlage in Betrieb

Seit Anfang August 2023 ist die Photovoltaik-Anlage an der Nägelseestrasse in Betrieb. Es freut uns festzustellen, dass unsere PVA in dieser kurzen Zeit so viel elektrische Energie erzeugt hat, wie prognostiziert wurde. In den Monaten August bis Dezember 2023 wurde in etwa ein Drittel der Jahresproduktion gewonnen.

## Konkret ein paar Zahlen für das Teil-Betriebsjahr 2023

Der Eigenverbrauch-Anteil beträgt somit ca. 37%. Das ist ein guter Wert. Er liegt leicht über dem Durchschnitt der meisten Haushalte, welcher zwischen 25% bis 35% liegt. Trotzdem kann dieser Wert über das Benutzerverhalten noch gesteigert werden. Da während des Tages der Strom direkt vom Dach bezogen wird, ergibt es viel Sinn leistungsstärkere Haushaltgeräte wie den Geschirrspüler oder die Waschmaschine konsequent tagsüber in Betrieb zu nehmen. Es gibt auch andere Tätigkeiten, welche manchmal auf den Tag verschoben werden könnten, wie z.B. Wäsche bügeln, vorkochen, etc.

## Was wir von unserer PVA für das 2024 erwarten?

Beruhend auf den Zahlen vom Teil-Betriebsjahr 2023 können wir davon ausgehen, dass im Jahr 2024 über 90'000 kWh Strom erzeugt werden. Somit kann unsere PVA für 30 Haushalte den Strom produzieren

und liefern. Durch die Stromgewinnung über die PVA beträgt die CO<sub>2</sub>-Einsparung bemerkenswerte 7'400 Kg pro Jahr. Das entspricht:

- Der Menge von ca. 590 Bäume, welche diese Menge von 7'400 Kg CO<sub>2</sub> aufnehmen können
- Oder Sie könnten ca. 37'000 km mit dem Auto fahren (was wir natürlich nicht tun)

## Weitere Zukunft

Über die Haushalte können wir evtl. den Eigenverbrauchs-Anteil auf 40% steigern. Unser Ziel ist aber, dass wir den Eigenverbrauchsanteil noch mehr steigern können. Dies werden wir längerfristig mit drei Massnahmen erreichen:

- Realisierung der eigenen Heizanlage (WP)
- Einbau von Auto-Ladestationen
- Erstellung eines Speichers (für den Stromverbrauch ab Dach, auch während der Nacht)

Also wir sind am Ball und werden Sie über die einzelnen Ausbauschritte rechtzeitig informieren.

René Meier,  
Bauverantwortlicher



Effektive  
Produktionsmenge  
29'442 kWh



Eigenverbrauch  
durch Mietende  
10'900 kWh



Verkauf an  
Elektrizitätswerk  
18'542 kWh

Kommunikation

# Von Festen, Geschenken und ganz viel Miteinander

**Erst seit einem Jahr darf ich das Amt der Kommunikationsverantwortlichen mein Eigen nennen und ich kann nur sagen: «Es macht Spass!». Neben den sozialen Medien und der Website, kümmere ich mich auch um Presseanfragen und andere spannende Themen, die an die EBGW herangetragen werden.**

Die Arbeit in den Sozialen Medien macht mir dabei besonders Spass. Ich berichte gern, was in der Genossenschaft passiert, und zeige so allen, was wir für spannende Angebote haben und wie wir als EBGW das Genossenschaftsleben verwirklichen. So gab es, wie schon im letzten Jahr, die FCW-Saisonkarten und auch die Zoo-Jahreskarten für unsere Mietenden und Genossenschaftler. Die beiden Angebote wurden je nach Jahreszeit rege genutzt und stiessen immer auf Begeisterung.

Etwas Anderes, worüber sich unsere Mietenden besonders freuen durften, waren unsere Feste. Am 25. Mai 2023 wurde in jeder Liegenschaft der EBGW der Tag der Nachbarschaft gefeiert. Die Feste waren überall ein voller Erfolg und brachten uns als EBGW noch ein Stück näher zusammen. Auch in diesem Jahr werden wir Gelegenheit haben, gemeinsam feiern zu können: am Tag der Genossenschaften, den 6. Juli 2024. Tragen Sie sich das Datum also schonmal rot in Ihren Kalender.

Geschenke wurden dieses Jahr auch verteilt und das nicht nur zu Weihnachten. Zum ersten Mal gab es eine kleine Aufmerksamkeit zu Ostern. Wir hoffen, Sie haben sich an den Geschenken erfreut. Und nicht nur im Briefkasten konnte mensch Geschenke finden. Dieses Jahr gab es sogar einen kleinen Adventskalender in den sozialen Medien und via unserer Website. Es lohnt sich also uns zu folgen oder immer mal wieder die Website zu besuchen.

Für das laufende Jahr 2024 sind vor allem Vereinfachungen und Automatisierungen auf der Website geplant. So können Sie seit neuestem einen **EBGW-Wohnungsnewsletter** erhalten, der über freigewordene Wohnungen in der EBGW informiert. Ausserdem ist das Reservierungs- und Buchungssystem für die **FCW- und Zookarten** überarbeitet worden. Neu können Sie beide Karten über unsere Website mittels eines Kalenders buchen.

Schauen Sie am Besten auf der Website vorbei und erkunden Sie die neuen Tools, registrieren Sie sich für den Newsletter und erfreuen Sie sich an den schönen Bildern. Ich wünsche Ihnen viele schöne Erlebnisse mit der EBGW!

Miriam Engler  
Kommunikations-  
verantwortliche

**Zu den Buchungs-  
kalendern auf  
unserer Website:**



# Weniger Schimmelbefall dank Massnahmen

Da uns das Thema Schimmel enorm wichtig ist, widmen wir uns nochmals kurz der Problematik. Es freut uns, dass sich unsere Bemühungen rund um den Schimmel positiv bemerkbar machen. Bemerkbar insofern, dass der Schimmelbefall in den Mietwohnungen markant zurück gegangen ist.

Diese oder ähnliche Bilder haben wir im letzten Jahr nicht mehr angetroffen.

- Die Raumtemperatur zwischen **20°C und 22°C**
- Raumfeuchtigkeit überwachen (**unter 60%**)
- Bei Bedarf 3 Minuten Durchzug lüften (max. 5 Min.)
- Mind. 3-mal Durchzug lüften pro Tag, wenn die Raumfeuchtigkeit nicht überwacht wird.



**RAUMFEUCHTE → SCHIMMEL**

**Schlecht gelüftet = Erhöhte Raumfeuchtigkeit**

- Raumfeuchtigkeit überwachen (muss **unter 60%** sein)
- Bei Bedarf **3 Minuten Durchzug lüften (max. 5 Minuten)**
- **Mind. 3-mal Durchzug lüften pro Tag, wenn die Raumfeuchtigkeit nicht überwacht wird**





**Liegenschaft Endliker**

# Geselliges Zusammensein im Endliker 2023

Das Jahr 2023 hat im Endliker ruhig angefangen. Der Schneefall hielt sich in Grenzen, daher konnte die Firma Braun Gartenbau schon früh die neuen Sitzbänke beim Spielplatz montieren. Bei allen Wohnungstüren wurden die Teppichvorleger durch die Firma «Brunner Sewi Teppich» ausgewechselt.

## **Der Tag der Nachbarschaft am 28. Mai**

Es wurden Bänke und Tische zum gemeinsamen Essen und Trinken aufgestellt. Über 60 Bewohnerinnen und Bewohner haben daran teilgenommen und gemeinsam ein «grosses Fest» veranstaltet. Danke für die Teilnahme und die vielen Köstlichkeiten, die unsere Mitbewohnenden gebacken, gekocht und schön angerichtet haben.

## **Gewitterschäden**

Am Abend des 28. August, nach langen Hitzewochen, ist ein starkes Gewitter über Winterthur gezogen und ein gewaltiger Blitzeinschlag, in der Nähe des Hauseingangs 94, hat die Elektronik des Liftes beschädigt, im Heizungsraum einen Totalausfall der Warmwasserversorgung und weitere grosse, teure Schäden verursacht. Lange Zeit waren die Handwerker mit den Wiederinstandstellungsarbeiten beschäftigt. Die Kosten wurden Grossteils von der Versicherung übernommen.

## **Neue LED-Leuchten**

Kurz vor Herbstbeginn sind im Haus 92 und 94 die «alten» Lampen durch moderne LED-Leuchten ersetzt worden. Gleichzeitig ist auch eine Beleuchtung zur Garageneinfahrt und eine Steckdose für den Weihnachtsbaum installiert worden.

## **Kalte Heizkörper**

Dann wurde es Winter, und plötzlich wurden in vielen Wohnungen vom Haus 94 die Heizkörper nicht mehr

warm. Unser Hauswart hat nach diesen und jenen Ursachen gesucht, doch die Meldungen wurden immer zahlreicher und so musste die Firma Kobelt Energie viele Male die Mieter belästigen, um in ihren Wohnungen nach der Ursache zu suchen. Die genaue Ursache dafür konnte bis zuletzt nicht gefunden werden. Jedenfalls, der Hauswart, der Heizungsmonteur und auch ich waren dann heilfroh, dass nach und nach keine Mietermeldungen mehr gekommen sind.

## **Glühweinplausch am Weihnachtsbaum**

Richtig schön ist es nochmals Mitte Dezember geworden, wir haben an einem sehr kalten Abend mit Glühwein, Tee, Orangenpunch und Panettone am hellerleuchteten Weihnachtsbaum auf das Jahresende angestossen. Gleichzeitig konnten wir auch die neuen Mieter Familie Stahel/Siffert und Frau Susanne Moos begrüssen.

Unerwartet viele Bewohnende sind erschienen, was die Organisatoren wirklich sehr gefreut hat. Wir werden das zum Jahresende 2024 wiederholen. Zum Schluss bedanke ich mich bei all unseren Bewohnerinnen und Bewohnern für die gute Zusammenarbeit, dies auch im Namen von Muja unserem Hauswart.

Auch wenn es hin und wieder Mietende gibt, die sich wissentlich oder auch unwissentlich nicht an die Hausordnung oder an die allgemeinen Hausregeln halten, sind wir im Endliker eine gute Gemeinschaft.

Monika Kallay  
Liegenschaft Endliker

## Der Tag der Nachbarschaft 2023





**Liegenschaft Nägelsee**

## Die Vielfalt im Nägelsee ist grossartig

Das Jahr 2023 im Nägelsee war ein bewegtes Jahr. Zu Beginn war alles noch ruhig. Doch ab März gab es Veränderungen in unserer Gemeinschaft. Genau in diesem Monat habe ich als LV bei der EBGW angefangen, und ich bin stolz darauf, dabei zu sein.

### **Neue Nachbarn**

Wie haben dieses Jahr drei neue Familien willkommen geheissen: Familie Mirzaii, Familie Sorochan und Familie Waliser-Poyraz. Es ist schön, neue Mietende mit so viel Potential zu haben, junge Leute aus verschiedenen Ländern. Die Vielfalt im Nägelsee ist grossartig. Wir sind auch froh über alle Mietenden, die uns schon lange vertrauen, einige schon seit 1995. Sie halten zu unseren Gemeinschaftsprinzipien.

### **Tag der Nachbarschaft**

Zur Feier des Nachbarschaftstages am 28. Mai, an einem wunderbar warmen Abend, richteten wir Tische und Bänke für ein gemeinschaftliches Beisammensein mit Essen und Trinken ein. Eine grosse Zahl von Bewohnerinnen und Bewohnern kam zusammen, um dieses Fest zu erleben. Unser Dank gilt jedem Einzelnen für die Teilnahme und all die leckeren Speisen, die von unseren Nachbarn mit viel Liebe zubereitet, gebacken und serviert wurden.

### **Instandhaltung**

Den Nägelsee gibt es schon seit 29 Jahren. Deshalb haben wir im Jahr 2023 viele verschiedene Reparaturen und Geräteausstausche bei unseren Mietenden vorgenommen, auch im gemeinsamen Waschraum. Dort wurden Waschmaschinen und Trockner repariert oder ausgetauscht, sogar das Lüftungstrocknungssystem. In verschiedenen Wohnungen

haben wir die Mieterwechsel zum Anlass genommen, um die Parkettböden zu reparieren, aufzufrischen oder wo nötig, zu ersetzen. Auch wurden neue Sitzbänke beim Spielplatz montiert. Das war alles notwendig, weil jedes Ding seine Lebensdauer hat und diese Erneuerungen fällig waren. So bleiben wir immer an der Spitze in Bezug auf die Lebensqualität, die wir bieten wollen.

### **PVA**

Wir haben das Dach komplett saniert und Solarpanels angebracht. So setzen wir auf erneuerbare Energie. Das ist gut für die Umwelt und unsere geschätzten Mietenden sparen bei der Stromrechnung.

Zum Schluss danke ich dem Vorstand für die Hilfe, besonders Monika und Lukas, die mich in meinem ersten Jahr als LV unterstützt haben. Ein Dank auch an Avni, der mir die Arbeit erleichtert hat, und an alle Mietenden für ihr Verständnis und Respekt.

Omar Tejedor Rizzo  
Liegenschaft Nägelsee





**Liegenschaft Tösstal**

## Neubemalung und Grenzen

2023 war ein ruhiges Jahr in Sachen Mietendenwechsel: es gab keine Wohnungskündigungen.

### Malerarbeiten und Neuerungen

Nicht ganz so ruhig war es im Mehrfamilienhaus im Frühling: Die letzte Etappe der Neubemalung der Fassade auf der Nordwestseite (gegen die Tösstalstrasse) sorgte für Betrieb. Gleichzeitig wurden die Waschküchen und die Fenster frisch bemalt, und auch die Dachuntersichten hatten frische Farbe nötig. Das Tor zur Tiefgarage kann neu mit einer Fernbedienung bequem vom Auto aus geöffnet werden. Das kleine Kästchen der Fernbedienung kann beim Liegenschaftsverantwortlichen, Peter Wüger, gegen ein Depot von 100.- bezogen werden. Das Depot wird beim Auszug aus der Liegenschaft wieder rückerstattet.

### Neue Grenzen

Die Grenze zu unserem Nachbarn an der Tösstalstrasse 284 war bisher noch nicht mit einem Zaun versehen. Es gab jedoch immer wieder Reklamatio-

nen über Gegenstände (vor allem Fussbälle), die auf den nachbarlichen Sitzplätzen landeten. Deshalb sahen wir uns gezwungen, einen Grenzzaun zu bauen. Dieser ist mit 2 Toren ausgestattet, damit Fahrzeuge (z.B. vom Gärtner) durchgelassen werden können.

### Danke René Beusch!

Nach 15 Jahren Tätigkeit als Hauswart traten René Beusch und seine Frau Cornelia von diesem anspruchsvollen Amt per 31.12.2023 zurück.

Wir freuen uns, mit Thomas Luig und seiner Frau Denisa motivierte Nachfolgende gefunden zu haben.

Zur Freude aller hat es im November tüchtig geschneit! Die Pracht war bald wieder geschmolzen, aber sie hielt lange genug für stimmungsvolle Bilder.

Peter Wüger  
Liegenschaft Tösstal





**Liegenschaft Etzberg**

## Ein gemütlichen Tag der Nachbarschaft

Erfreuliches ist für das vergangene Jahr 2023 zu melden. Abgesehen von den üblichen kleinen Differenzen, wie sie in grossen Gemeinschaften immer vorkommen, können wir auch Positives berichten. So konnten wir am 28. Mai in fröhlicher Gesellschaft mit Spezialitäten und Süssigkeiten aus der Küche vieler Mietenden einen gemütlichen Tag der Nachbarschaft feiern. Den Spendern sei herzlich gedankt.

Kleine Ärgernisse wie Störung durch Lärm in einzelnen Wohnungen und im Treppenhaus, sowie das leidige Problem der Abfallentsorgung gaben immer wieder zu reden.

Wie einfach wäre es, wenn alle Mieter etwas Rücksicht aufeinander nehmen und die Hausordnung beachten würden. Ich danke allen Mietenden für das Vertrauen und hoffe auf ein erfreuliches und weiterhin problemloses Zusammenwohnen.

Ursula Brunner  
Liegenschaft Etzberg



# Menschen in der EBGW 2023

S.28  
EBGW Persönlich

S.29  
Familie Luig

S.30  
Roqia Mirzaii

S. 31  
Rezept

# EBGW Persönlich

Haben auch Sie bald einen grossen Geburtstag zu feiern? Oder sonst ein Highlight, das Sie mit uns teilen möchten? Dann sind wir auf Ihre Informationen angewiesen. Bitte melden Sie sich bei unserer Geschäftsstelle. Wir freuen uns darauf!

## Willkommen auf der Welt

### Studer Leif Antti

Geboren: Juli 2023, Endliker

Eltern: Anja & Andreas Studer

### Ismajli Hira

Geboren: Mai 2023, Nägelsee

Eltern: Valentina & Fitim Ismajli

### Sevinc Diyan

Geboren: November 2023, Etzberg

Eltern: Gizem & Tolga Sevinc

## In Gedenken an

Genovese Vincenzo  
Nägelsee

Donno Margrith  
Nägelsee

Bortolas Alfredo  
Nägelsee

## Willkommen in der EBGW

Ivo Stutz

Andrea Siffert

Lukas Stahel

Rolf-Christian Hufnagl

Roqia Mirzaii

Friedrich Neumann

Eldin Adrovic

Michael Schmid

Anand Dietz

Peter Haus

René Meier

David Walliser

*Familie Luig*

## Full House im Tösstal

**Die Familie Luig wohnt schon seit über 10 Jahren in Winterthur. Anfangs noch ohne Kinder, hat sich die Familie schnell vergrössert. Sodass nun Thomas und Denisa mit ihren zwei Buben und zwei Katzen ein volles Haus bzw. eine volle Wohnung haben.**

Die Söhne Lucas und Tobias sind begnadete Fussballspieler und werden oft von ihrem Papa trainiert. Ausserdem spielen beide beim FC Phönix und wünschen sich am liebsten einen grossen Fussballplatz neben ihrer Wohnung und einen grösseren Spielplatz, der auch etwas Action bietet.

Das Hobby und auch die Oase der Eltern ist der Schrebergarten in ihrer Nähe. Dort können sie alle Arten von Gemüse und Obst anbauen. Die Ernte

von 2023 war sehr zahlreich und am liebsten hatte Tobias die Erdbeeren, Thomas die Auberginen und Denisa die Tomaten, Zucchini und Zwiebeln.

Auf die Frage, was sie für ein Mietendenangebot von der EBGW gerne hätten, kamen viele Ideen. Jahreskarten für einen Freizeit-Badepark waren hoch im Kurs, ebenso wie Jahreskarten für Eishockey oder auch für das Theater. Ausserdem hatte Thomas noch die Idee eines regelmässigen Jassabends, bei dem sich Mietende vielleicht einmal im Monat in einem Restaurant treffen und gemeinsam Jassen. Wer auch Interesse an so einem Jassabend habe, kann sich freuen, da die EBGW versucht 2024 einen solchen Abend zu organisieren.



### 3 Fragen an die Luigs

*Hast du ein Lieblingsessen?*

Alles was «asiatisch» ist.

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

Keinen Krieg mehr zu haben.

*Wie würdet ihr den Endliker beschreiben?*

Lärm trifft auf Ruhe.

**Roqia Mirzaii**

# Neue Heimat in Winterthur

**Roqia und ihre Familie mussten schon einiges erleben und durchmachen. Aber nun, seit sie in der EBGW wohnen, fühlen sie sich wohl und sicher. Winterthur ist ihre neue Heimat.**

Roqia wohnt seit 2018 in Winterthur und ist seit 2023 Genossenschafterin und Mieterin bei der EBGW. Ursprünglich kommt Roqia aus Afghanistan, ist aber mit 10 Jahren in den Iran gezogen. Dort hat sie später eine Ausbildung zur Detailhandelskauffrau gemacht. Aufgrund des Krieges mussten Roqia und ihre Familie fliehen. Sie kam 2018 allein nach Winterthur und ihr Mann und ihr Sohn kamen später von Griechenland nach. 2018, als Roqia nach Winterthur kam, war sie schwanger, mit ihrer Tochter Yasna. Ihr Sohn kam kurze Zeit später auch nach Winterthur und die Familie war endlich wieder vereint.

Deutsch lernen war die oberste Priorität für Roqia und ihre Familie, damit sie arbeiten können und sich im Land zurecht finden. Und so kam Roqia zu Soli-netz. Einem Verein in Winterthur, der Geflüchteten Deutschunterricht gibt. Seit 2021 ist Roqia bei Soli-netz und lernt dort erstens selbst Deutsch und zweitens unterstützt sie beim Unterrichten und ist Klassenassistentin. Fragt mensch Roqia nach ihren Kindern, erstrahlt ihr Gesicht und sie erzählt stolz,

dass sie am liebsten draussen sind und ihr Sohn gern Fussball spielt und Mathe macht. Der Spielplatz im Nägelsee direkt vorm Haus und die Wiese sind der perfekte Ort für sie. Allgemein fühlen sie sich sehr wohl im Nägelsee, weil alles, was sie brauchen, in Gehdistanz ist. Das Leben ist endlich wieder angenehm geworden und sie sehen eine positive Zukunft.



## 3 Fragen an Roqia

**Habt ihr ein Lieblingsessen?**

Kabuli Palau

**Was wünschst du dir für deine Wohnung ?**

Einen Fernseher und ein weiteres Zimmer.

**Was sind deine Ziele?**

Meinen Kindern ein schönes Leben voller Chancen bieten.

Rezept von Roqia

# Kabuli Palau – afghanisches Lamm-Reisgericht

## Zutaten:

2 Tassen Basmatireis  
 4 Tassen Wasser  
 2 EL Salz  
 6 Möhren  
 250 g Rosinen  
 250 ml Sonnenblumenöl  
 1 kg Lammfleisch mit Knochen (Schulter)  
 2 Zwiebeln  
 1–3 Knoblauchzehen  
 2 EL Sonnenblumenöl  
 1 TL Salz  
 1 TL Pfeffer  
 1 TL Kurkuma  
 1 TL Raz al Hanout  
 1 TL Pimentpulver

## Zubereitung:

1. Den Reis waschen und vorbereiten.
2. Fleisch mit Sauce im Schnellkochtopf machen.
3. Möhren-Rosinen-Mischung machen.
4. Alles miteinander vermengen.

## Basmatireis:

Basmatireis mit kaltem Wasser waschen, bis das Wasser nicht mehr trüb ist. Danach den Reis etwa 20 min im kalten Wasser einweichen. Die zwei Tassen Wasser im Wasserkocher oder im Topf aufkochen. Den Reis ins kochenden Wasser geben und bei geringer Hitze 10 min kochen lassen. Den Deckel nicht abnehmen und den Topf vom Herd nehmen. Noch 15 min ziehen lassen. Danach den Reis auflockern.

## Fleisch mit Sauce:

Zwiebeln und Knoblauch in grobe Stücke schneiden und zusammen mit den Fleischstücken in einen Schnellkochtopf geben. Salz, Pfeffer, Kurkuma, Raz al Hanout und Pimentpulver hinzufügen und umrühren. So viel Wasser hinzufügen, dass das Fleisch knapp bedeckt ist. Alles 20 min kochen lassen.

Wenn das Fleisch gar ist (es sich leicht vom Knochen löst), zwei EL Öl hinzugeben und das Ganze noch im offenen Kochtopf kochen lassen, bis die Sauce eingedickt ist.

## Möhren-Rosinen-Mischung:

Die Möhren schälen und in feine Stifte schneiden. Das Öl erhitzen und die Möhrenstifte etwa 7–10 min braten, bis sie weich und dunkelorange sind. Das Öl abgießen und auffangen und für die Rosinen wiederverwenden. Die Rosinen nur 2 min unter Rühren im Öl braten. Danach die Möhren und Rosinen vermischen.





# Jahresrechnung 2023

S. 34  
Finanzbericht

S. 39  
Mittelflussrechnung

S. 45  
Bericht  
Revisionsstelle

S. 36  
Bilanz

S. 40  
Anhang  
Jahresrechnung 2023

S. 38  
Erfolgsrechnung

S. 44  
Budget 2024

## Finanzbericht

# Die Bauteuerung und steigende Zinskosten erhöhen den Druck auf die Finanzen

Als Kassier der Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur (EBGW) kann ich ein weiteres Mal auf, ein in finanzieller Hinsicht, erfreuliches Jahr zurückblicken. Dank der Vollvermietung unserer Wohnungen mit einigen wenigen kurzen Leerständen nach Wohnungskündigungen erlaubte es unsere Ertragslage erneut, die gesetzlichen und statutarischen Vorgaben bezüglich der Einlagen in den Erneuerungs- und in den Heimfallfonds einzuhalten und die Rechnung ausgeglichen zu gestalten. Auch die buchhalterische Abschreibung unserer Liegenschaften an der Endlikerstrasse, das sind die einzigen Liegenschaften, die auf einem Grundstück stehen, das sich in unserem Besitz befindet, konnte im steuerlich maximal zulässigen Ausmass vorgenommen werden. Dass einzelne Wohnungen für eine kurze Zeit leer standen, ist darauf zurückzuführen, dass nach dem Auszug der bisherigen Mietenden oft umfangreiche Wiederinstandstellungen der Wohnungen notwendig waren, für deren Durchführung die Wohnungen leer sein sollten. Eine etwas längere Zeit leer stand eine Wohnung nach dem plötzlichen Tod eines langjährigen Mieters leer, bei welchem keine Angehörigen ausfindig gemacht werden konnten.

### Gebäudeversicherung

Wie bereits vor einem Jahr, an gleicher Stelle angekündigt, hat die Gebäudeversicherung Zürich die Gebäudeversicherungswerte zu Beginn des Jahres an die Teuerung angepasst und um rund 10% erhöht. Da die EBGW jeweils 1% der Gebäudeversicherungswerte aller ihrer Liegenschaften in den Erneuerungsfonds einlegt, erhöhte sich diese Einlage gegenüber dem Vorjahr um rund 32'000 Franken. Bei der Einlage in den Erneuerungsfonds handelt es sich um eine jährliche, nicht liquiditätswirksame Rückstellung, deren kumulierter Bestand für die Finanzierung des wertvermehrenden Kostenanteils

von Erneuerungsarbeiten buchhalterisch zur Verfügung steht. Die bereits seit einiger Zeit eingesetzte Bauteuerung hat leider nicht haltgemacht, sondern ist in ungebremstem Tempo weitergegangen. Und so sind die uns bereits mitgeteilten Assekuranzwerte unserer Liegenschaften per 1. Januar 2024 nochmals um weitere 7% erhöht worden, was per Ende des neuen Geschäftsjahres eine weitere Erhöhung der Einlage in den Erneuerungsfonds und damit eine entsprechende Kostensteigerung zur Folge hat. Der Vorstand hat beschlossen, die nochmals steigende Einlage aus den bisherigen Mietzinsen zu finanzieren und die Mietzinse vorläufig nicht zu erhöhen. Dies kann auch dem Budget für das laufende Jahr weiter hinten in diesem Bericht entnommen werden.

### Erneuerungskosten

Die deutlich höheren Einlagen in den Erneuerungsfonds bei gleichbleibenden Mietzinseinnahmen konnten durch niedrige Kosten für den Gebäudeunterhalt kompensiert werden, ohne dass allerdings irgendein Unterhaltsbedarf zurückgestellt werden musste. Wie bereits im Vorjahr wurden Erneuerungskosten teilweise aus dem dafür regelmässig wachsenden Fonds mitfinanziert, respektive wurden Kosten anteilmässig aktiviert.

### Investitionen

Die Investitionstätigkeit war im Berichtsjahr vergleichsweise bescheiden und hat sich auf die Fortsetzung der beiden bereits im Vorjahr in Angriff genommenen Projekte bezüglich der Dachsanierung und der Erstellung einer Photovoltaik-Anlage bei der Liegenschaft an der Nägelseestrasse sowie auf die Erneuerung des Fassadenanstrichs an der Tösstalstrasse beschränkt. Da auch die dafür erforderlichen Ausgaben bescheiden und der Cashflow hoch

waren, haben sich die liquiden Mittel auf unseren beiden Konten bei der PostFinance und bei der Zürcher Kantonalbank zusammen markant erhöht. Dazu beigetragen haben auch die Einlagen in unsere Depositenkasse, deren Gesamtbestand am Ende des Jahres um knapp 152'000 Franken höher war als zu Beginn des Jahres. Mit Hilfe des bereits erwähnten, beträchtlichen Cashflows konnten auch die vertraglich vereinbarten Amortisationszahlungen an die Pensionskasse SBB (PK SBB) in Höhe von 467'000 Franken problemlos geleistet werden. Es sei an dieser Stelle zudem vermerkt, dass wir wegen der seit vielen Jahren regelmässig geleisteten Teilrückzahlungen von Hypotheken an die PK SBB und der laufend vorgenommenen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten an unseren Liegenschaften, die sich positiv auf deren Wert auswirken, zum jetzigen Zeitpunkt die Amortisationszahlungen an die PK SBB vollständig einstellen könnten.

### **Hypotheken**

Der hypothekarische Referenzzinssatz erhöhte sich im Berichtsjahr in zwei Schritten auf 1.75%, nachdem er vorher während mehr als drei Jahren auf 1.25% verharrte. Diese Entwicklung zwang viele Wohnbaugenossenschaften bereits dazu, ihre Mietzinse zu erhöhen. Glücklicherweise haben wir unsere Hypotheken in der Vergangenheit mit unterschiedlichen Laufzeiten in Form von Festhypotheken zu vergleichsweise niedrigen Zinssätzen mittel- bis langfristig anbinden können und so waren wir bis anhin nur in bescheidenem Ausmass vom allgemeinen Zinsanstieg betroffen. Deshalb waren wir bisher noch nicht dazu gezwungen, die Mietzinse an die gestiegenen Kosten anzupassen. Eine solche Massnahme wird allerdings in Anbetracht der in diesem und im nächsten Jahr zu erneuernden Hypotheken nicht mehr zu umgehen sein.

Gemäss dem für unsere Depositenkasse geltenden Reglement richtet sich der Zinssatz für die Einlagen in diese Kasse auch nach der Entwicklung des Referenzzinssatzes. Aus diesem Grund wurde der entsprechende Zinssatz im Berichtsjahr ebenfalls in zwei Schritten auf den aktuell geltenden Wert von 1.5% erhöht. Dieser Satz ist etwas höher als der Durchschnittszinssatz, den wir aktuell für die Hypotheken bei der PK SBB entrichten müssen. Wenn wir allerdings zum jetzigen Zeitpunkt zusätzliches Fremdkapital für die Finanzierung von neuen Bauprojekten aufnehmen müssen, wäre der Zinssatz auch bei der PK SBB höher als 1.5%. Aus diesem Grund sind wir weiterhin an zusätzlichen Einlagen in die Depositenkasse interessiert.

Mit den Zahlen und Ausführungen auf den nächsten Seiten erstatten wir ausführlich und transparent Bericht über die finanzielle Situation im abgelaufenen und – mit Hilfe des Budgets – bereits auch im laufenden Geschäftsjahr.

# Bilanz per 31. Dezember 2023

## Aktiven

Konten / Kontengruppen	31. Dez. 2023 CHF	31. Dez. 2022 CHF	Veränderung CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	843'929.14	617'646.07	226'283.07
Forderungen Mieter (inkl. ehemalige)	12'692.85	12'874.00	-181.15
Übrige Forderungen	4'376.70	0.00	4'376.70
Delkredere	-12'000.00	-13'000.00	-1'000.00
Heiz- und Nebenkosten	39'834.15	33'420.55	6'413.60
Aktive Rechnungsabgrenzung	3'903.00	14'410.00	-10'507.00
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>892'735.84</b>	<b>665'350.62</b>	<b>227'385.22</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Werkzeuge, Maschinen	1.00	1.00	0.00
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>0.00</b>
Land Liegenschaften Endliker (Eigentum)	3'950'000.00	3'950'000.00	0.00
Liegenschaften Endliker (Eigentum)	8'495'781.50	8'475'781.50	0.00
Liegenschaften Etzberg (Baurecht)	4'652'408.00	4'652'408.00	0.00
Liegenschaften Tösstalstrasse (Baurecht)	5'789'000.00	5'762'000.00	27'000.00
Liegenschaften Nägelseestrasse (Baurecht)	7'037'000.00	7'037'000.00	0.00
<b>Anlagewerte Immobilien</b>	<b>29'924'189.50</b>	<b>29'897'189.50</b>	<b>27'000.00</b>
Kumulierte Einlagen Amortisationsfonds	-2'614'781.50	-2'494'781.50	120'000.00
Kumulierte Einlagen Heimfallfonds	-4'937'408.00	-4'660'408.00	277'000.00
<b>Buchwert Immobilien</b>	<b>22'372'000.00</b>	<b>22'742'000.00</b>	<b>-370'000.00</b>
<b>Baukonten</b>	<b>774'291.95</b>	<b>629'294.05</b>	<b>144'997.90</b>
<b>Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital</b>	<b>500.00</b>	<b>6'000.00</b>	<b>-5'500.00</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>23'146'792.95</b>	<b>23'377'295.05</b>	<b>-230'502.10</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>24'039'528.79</b>	<b>24'042'645.67</b>	<b>-3'116.88</b>

## Passiven

Konten / Kontengruppen	31. Dez. 2023 CHF	31. Dez. 2022 CHF	Veränderung CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	71'261.10	87'648.40	-16.387.30
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	467'000.00	467'000.00	0.00
Vorausbezahlte Heiz- & Nebenkosten Mieter	67'966.00	60'349.00	7'617.00
Vorausbezahlte Mietzinse	123'138.50	111'759.70	11'378.80
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	9'510.80	4'300.00	5'210.80
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>738'876.40</b>	<b>731'057.10</b>	<b>7'819.30</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Pflichtdarlehen Mieter	4'000.00	4'000.00	0.00
Kautionen Mieter	19'800.00	19'800.00	0.00
Depositenkasse	1'191'381.55	1'039'486.45	151'895.10
Hypotheken	19'458'000.00	19'925'000.00	-467'000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>20'673'181.55</b>	<b>20'988'286.45</b>	<b>-315'104.90</b>
<b>Rückstellungen &amp; Fonds</b>			
Erneuerungsfonds	1'869'872.58	1'571'234.58	298'638.00
Rückstellungen Diverse	18'147.25	18'599.60	-452.35
<b>Total Rückstellungen und Fonds</b>	<b>1'888'019.83</b>	<b>1'589'834.18</b>	<b>298'185.65</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>23.300.077,78</b>	<b>23'309'177,73</b>	<b>-9.099,95</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Anteilscheinkapital	794'400.00	791'000.00	3'400.00
Verlustvortrag	-57'532.06	-57'612.84	-80.78
Jahreserfolg (+ Gewinn / - Verlust)	2'583.07	80.78	2'502.29
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>739'451.01</b>	<b>733'467.94</b>	<b>5'983.07</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>24'039'528.79</b>	<b>24'042'645.67</b>	<b>-3'116.88</b>

# Erfolgsrechnung 2023

Konten / Kontengruppen	2023 CHF	2022 CHF	Veränderung CHF
<b>Ertrag</b>			
Mietzinse	1'706'013.00	1'697'563.50	8'449.50
./ Leerstände und Mietzinsreduktionen	-10'653.00	-12'707.50	-2'054.50
./ Debitorenverluste, Veränderung Delkredere	-2'790.40	0.00	2'790.40
Verrechnungen an Mieter und Dritte	22'439.00	12'108.40	10'330.60
Sonstige betriebliche Erträge	6'063.90	6'538.00	-474.10
<b>Total Betriebsertrag netto</b>	<b>1'721'072.50</b>	<b>1'703'502.40</b>	<b>17'570.10</b>
<b>Aufwand</b>			
Liegenschaftsunterhalt	-314'833.60	-365'555.04	-50'721.44
Besoldungen Hauswarte (inkl. Sozialleistungen)	-46'567.00	-47'231.15	-664.15
Einlagen Erneuerungsfonds	-348'638.00	-316'243.00	32'395.00
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	-91'988.55	-87'921.00	4'067.55
<b>Total Liegenschaftskosten</b>	<b>-802'027.15</b>	<b>-816'950.19</b>	<b>-14'923.04</b>
<b>Verwaltung</b>			
Entschädigungen Vorstand, Liegen- schaftsverwalterInnen & Geschäftsstelle	-93'925.00	-85'950.00	7'975.00
Entschädigungen Revisionsstelle	-4'000.00	-4'000.00	0.00
Sozialleistungen	-7'949.70	-7'926.85	22.85
Entschädigungen Dritte	-3'252.55	-1'812.50	1'440.05
Diverser Genossenschaftsaufwand	-59'502.04	-50'292.00	9'210.04
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-168'629.29</b>	<b>-149'981.35</b>	<b>18'647.94</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>-397'000.00</b>	<b>-392'000.00</b>	<b>5'000.00</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen &amp; Steuern</b>	<b>353'416.06</b>	<b>344'570.86</b>	<b>8'845.20</b>
Hypothekar- und Depositenkassenzinsen	-246'671.55	-248'816.75	-2'145.20
Baurechtszinsen	-99'024.10	-95'700.20	3'323.90
Übriger Finanzerfolg	630.41	-572.88	1'203.29
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-345'065.24</b>	<b>-345'089.83</b>	<b>-24.59</b>
<b>Ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg</b>	<b>-1'989.25</b>	<b>738.20</b>	<b>-2'727.45</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>6'361.57</b>	<b>219.23</b>	<b>6'142.34</b>
<b>Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern</b>	<b>-3'778.50</b>	<b>-138.45</b>	<b>3'640.05</b>
<b>Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)</b>	<b>2'583.07</b>	<b>80.78</b>	<b>2'502.29</b>

# Mittelflussrechnung 2023

Konten / Kontengruppen	2023 CHF	2022 CHF
<b>Mittelfluss aus der Geschäftstätigkeit (Cashflow)</b>	<b>709'986</b>	<b>617'587</b>
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	2'583	81
Abschreibungen	120'000	122'000
Einlagen Heimfallfonds	277'000	270'000
Einlage Erneuerungsfonds	348'638	316'243
Entnahme Erneuerungsfonds	-50'000	-72'000
Veränderung Rückstellungen	-452	0
Veränderung Guthaben (inkl. Delkredere/nicht einbez. AS-Kapital)	304	-1'303
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	4'093	-20'831
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-16'387	6'636
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	24'207	-3'239
<b>Mittelfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-171'998</b>	<b>-649'294</b>
Investitionen Liegenschaften	-171'998	-649'294
Desinvestitionen Liegenschaften	0	0
<b>Mittelfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-311'705</b>	<b>-363'904</b>
Einzahlung Hypotheken	0	0
Rückzahlung Hypotheken	-467'000	-467'000
Veränderung Darlehen, Kautionen, Depositenkasse	151'895	99'696
Veränderung Anteilscheinkapital	3'400	3'400
Verzinsung Anteilscheine (Gewinnverwendung)	0	0
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>226'283</b>	<b>-395'611</b>
Nachweis Veränderung flüssige Mittel:		
Flüssige Mittel am 01. Januar	617'646	1'013'257
Flüssige Mittel am 31. Dezember	843'929	617'646
<b>Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel</b>	<b>226'283</b>	<b>-395'611</b>

# Anhang Jahresrechnung 2023

## 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 (Genossenschaftlern) werden als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der nur noch wenigen Nichtgenossenschaftsmieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Die Liegenschaften an den vier Standorten wurden jeweils als Einheit erstellt und werden jeweils als zusammengehörende Einheit bilanziert.

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

	2023/CHF	2022/CHF
<b>Entwicklung der flüssigen Mittel</b>		
PostFinance: Geschäftskonto	411'699.29	122'532.07
Zürcher Kantonalbank: Firmenkonto	32'229.85	495'114.00
Zürcher Kantonalbank: Festgeldkonto (1.34%; 18.10.23 – 18.01.24)	400'000.00	-
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>843'929.14</b>	<b>617'646.07</b>

## Liegenschaften

Bei der Liegenschaft Tösstalstrasse wurde der wertvermehrende Anteil der Kosten des neuen Anstrichs (30%) aktiviert.

Die Anpassung der Abschreibungsstrategie mit einer Rücklaufquote von 0% und damit insbesondere die Festsetzung von Einlagen in den Heimfallfonds hat bereits 2019 stattgefunden und wird seither grundsätzlich fortgesetzt.

	2023/CHF	2022/CHF
<b>Baukonten</b>		
Dachsanierung Nägelsee	632'819.80	561'863.75
Ersatz Sonnenschutz Nägelsee	22'430.30	22'430.30
Photovoltaik-Anlage Nägelsee	119'041.85	45'000.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>774'291.95</b>	<b>629'294.05</b>

\* Die Auflösung der Baukonten (Aktivierung, Erneuerungsfonds) findet nach Abschluss der Projekte 2024 statt. Für die Festsetzung der Höhe der Einlage in den Heimfallfonds Nägelseestrasse wurden die bisherigen Baukosten für die Photovoltaik-Anlage mitberücksichtigt.

	2023/CHF	2022/CHF
<b>Forderungen gegenüber Mietern</b>		
Buchwert sämtlicher Forderungen gegenüber Mietern	13'192.85	18'874.00
./. Wertberichtigung (Delkredere)	-12'000.00	-13'000.00

Die bilanzierten Forderungen stammen zur Hauptsache aus ausstehenden Mietzinsen eines schon lange abgeschlossenen Mietverhältnisses. Aufgrund der monatlich erfolgenden, minimalen Akontozahlungen wurde das Delkredere geringfügig reduziert. Der Vorstand ist der Ansicht, dass die verbleibende Wertberichtigung die möglichen Ausfälle zu decken vermag.

#### Kurzfristige Verbindlichkeiten

Es handelt sich um diverse im Januar und Februar 2024 bezahlte Rechnungen für Aufwände des Berichtsjahres und um ein 2024 zurückbezahltes Anteilscheinguthaben eines Mieters, der im Berichtsjahr ausgezogen ist.

#### Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten/ Hypothesen

Vertraglich geregelte Amortisationen, die jährlich an die Pensionskasse SBB zu leisten sind (siehe auch Veränderung Bestand Hypothesen).

#### Depositenkasse

Die Depositenkasse bietet Mitgliedern, Mietern und der EBGW nahestehenden Personen Gelegenheit zu sicherer und zinstragender Anlage von Geldbeträgen. Die Einlagen haben im Berichtsjahr um netto 0.15 Mio. CHF zugenommen und sie werden aktuell mit 1.5% verzinst. Als Sicherheit für die Einlagen haftet das gesamte Genossenschaftsvermögen; die Einlagen sind nicht grundpfandrechtlich sichergestellt.

	2023/CHF	2022/CHF
<b>Erneuerungsfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	1'571'234.58	1'326'991.58
Ordentliche Einlage	348'638.00	316'243.00
Entnahme (2023: Fassadenanstrich Tösstal; 2022: neue Briefkasten- und Sonnerieanlage Endliker)	-50'000.00	-72'000.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>1'869'872.58</b>	<b>1'571'234.58</b>

\* Pendent sind Entnahmen im Zusammenhang mit der Dachsanierung und dem neuen Sonnenschutz. Diese Projekte an der Nägelsestrasse werden 2024 abgeschlossen.

	2023/CHF	2022/CHF
<b>Liegenschaftsunterhalt</b>		
Ordentlicher Unterhalt der Liegenschaften inkl. Material	284'165.10	294'444.84
Neuer Farbanstrich Fassade an der Tösstalstrasse	89'473.90	-
Beleuchtungssanierung allgemeine Räume im Endliker	18'194.60	-
Ersatz Briefkasten- und Sonnerieanlage Endliker	-	93'413.10
Diverse Projekte	-	69'697.10
Entnahme Erneuerungsfonds	-50'000.00	-72'000.00
Teilaktivierung von Sanierungsprojekten	-27'000.00	-20'000.00
<b>Total Liegenschaftsunterhalt</b>	<b>314'833.60</b>	<b>365'555.04</b>

	2023/CHF	2022/CHF
<b>Entschädigungen Vorstand, LiegenschaftsverwalterInnen und Geschäftsstelle</b>		
Funktionsentschädigungen	71'100.00	71'300.00
Sitzungen, Tagungen, Protokolle	15'125.00	7'875.00
Projektarbeiten	7'200.00	6'775.00
Gratifikation	500.00	-
<b>Subtotal</b>	<b>93'925.00</b>	<b>85'950.00</b>
Baukommission (beim Unterhaltsaufwand verbucht)	5'175.00	-
Sozialleistungen	7'949.70	7'926.85
Diverse Entschädigungen an Dritte (Vorjahr korrigiert)	-	1'812.50
<b>Total Entschädigungen Vorstand, LiegenschaftsverwalterInnen und Geschäftsstelle</b>	<b>107'049.70</b>	<b>95'689.35</b>
Anpassung der Ansätze per 1. Januar 2022.		
<b>Entschädigungen für operative Tätigkeiten durch Vorstands-Mitglieder</b>	<b>1'525</b>	<b>2'225.00</b>
<b>Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)</b>	<b>&lt; als 10</b>	<b>&lt; als 10</b>
<b>Künftige, nicht bilanzierte Baurechtszinsen</b> Restlaufzeit bis Ende Baurecht (nicht indexiert)	<b>5'181'380.00</b>	<b>5'193'376.00</b>

	2023/CHF	2022/CHF
<b>Diverser Genossenschaftsaufwand</b>		
Unfall- & Organhaftpflichtversicherung	2'468.20	1'935.60
EDV-Kosten: Wartung, Betreuung und Diverses	5'744.15	5'253.55
Kosten Generalversammlung	12'851.90	12'045.30
Konzept & Druck Geschäftsbericht, Optimierung Website	9'149.20	8'588.20
Spesen-Pauschalen Vorstand	5'300.00	4'550.00
Verbandsbeiträge	2'875.00	2'875.00
Zoo- und FCW-Eintrittskarten für Mitglieder der EBGW	3'000.00	1'500.00
Vorstandssessen (2023: 2 Jahre)	3'960.00	427.00
Workshop: Externe Begleitung	3'769.50	-
Diverse Kosten Geschäftsstelle	3'173.40	3'848.80
Diverses (Büromaterial, Geschenke, Beratungen, etc.)	7'210.69	9'268.55
<b>Total Diverser Genossenschaftsaufwand</b>	<b>59'502.04</b>	<b>50'292.00</b>

	2023/CHF	2022/CHF
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften (ohne Baukonten)	22'372'000.00	22'742'000.00
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	19'925'000.00	20'392'000.00

## Eventualverbindlichkeiten

### Erneuerungsfonds:

Die Einlage in den Erneuerungsfonds entspricht der steuerlich zulässigen und üblicherweise angewandten Äufnung von 1% der Brandversicherungswerte. Die kurz-, mittel- und langfristige Investitionsplanung wird laufend überarbeitet. Der Vorstand ist der Ansicht, dass die aktuelle Einlage in den Erneuerungsfonds eine angemessene Instandhaltung ermöglicht und dass weiterhin die auf die langfristige Investitionsplanung abgestimmten Einlagen vorgenommen werden können.

### Einlagen in den Heimfallfonds:

Bei den Liegenschaften an der Tösstalstrasse wird das Ziel, die Liegenschaften bis zum Heimfall auf null abzuschreiben, noch nicht erreicht. Der Baurechtsnehmer hat das Recht, von der Baurechtsgeberin zu verlangen, dass der Vertrag zweimal um zehn Jahre verlängert wird, sofern keine widerstrebenden öffentlichen Bedürfnisse der Baurechtsgeberin vorliegen.

Sonstige: keine

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

	2023/CHF	2022/CHF
<b>Ausserordentlicher Erfolg</b>		
Im Vorjahr nicht abgegrenzte Prämien der Unfallversicherung	-2'304.20	-
Diverse ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Erfolge	314.95	738.20
<b>Total ausserordentlicher Erfolg (- Aufwand- / + Ertragsüberschuss)</b>	<b>-1'989.25</b>	<b>738.20</b>
<hr/>		
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine

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

	2023/CHF	2022/CHF
<b>Wohnungsbestand nach Zimmerzahl</b>		
Wohnungsbestand nach Zimmerzahl:		
2 und 2 1/2 Zimmer-Wohnungen	12	12
3 und 3 1/2 Zimmer-Wohnungen	46	46
4 und 4 1/2 Zimmer-Wohnungen	51	51
5 und 5 1/2 Zimmer-Wohnungen	2	2
Reiheneinfamilienhäuser	4	4
<b>Total Wohnungsbestand</b>	<b>115</b>	<b>115</b>

	2023/CHF	2022/CHF
<b>Gebäudeversicherungswerte</b>		
Endlikerstrasse 92, 94 und 96	13'945'827	12'650'000
Etzbergstrasse 12A und 12B	5'723'643	5'191'800
Tösstalstrasse 280, 282A bis 282D	7'036'387	6'382'500
Nägelseestrasse 30	8'157'994	7'400'000
<b>Total Versicherungswerte</b>	<b>34'863'851</b>	<b>31'624'300</b>

\* Die Werte wurden per 1. Januar 2023 an die Teuerung angepasst. Aufgrund der erneuten Anpassung des Gebäudeversicherungsindex per 1. Januar 2024 werden sich die Gebäudeversicherungswerte ab 2024 nochmals erhöhen.

# Budget 2024

Konten / Kontengruppen	Budget 2024 CHF	Budget 2023 CHF	JR 2023 CHF	JR 2022 CHF
<b>Ertrag</b>				
Mietzinse	1'705'000	1'695'000	1'706'013	1'697'564
./. Leerstände und Mietzinsreduktionen	-5'000	-5'000	-14'444	-12'708
./. Veränderung Delkredere	-	-	1'000	-
Verrechnungen an Mieter und Dritte	8'000	8'000	22'439	12'108
Sonstige betriebliche Erträge	6'000	6'000	6'064	6'538
<b>Total Betriebsertrag netto</b>	<b>1'714'000</b>	<b>1'704'000</b>	<b>1'721'072</b>	<b>1'703'502</b>
<b>Aufwand</b>				
Liegenschaftsunterhalt	-360'000	-443'000	-364'834	-457'555
Entnahme Erneuerungsfonds	60'000	120'000	50'000	92'000
Besoldungen Hauswarte (inkl. Sozialleistungen)	-51'000	-50'000	-46'567	-47'231
Einlagen Erneuerungsfonds	-367'000	-349'000	-348'638	-316'243
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	-92'000	-92'000	-91'989	-87'921
<b>Total Liegenschaftskosten</b>	<b>-810'000</b>	<b>-814'000</b>	<b>-802'027</b>	<b>-816'950</b>
Entschädigungen Vorstand	-90'000	-85'000	-93'925	-85'950
Entschädigungen Revisionsstelle	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000
Sozialleistungen	-9'000	-6'000	-7'950	-7'927
Entschädigungen Dritte	-1'000	-1'000	-3'252	-1'813
Diverser Genossenschaftsaufwand	-53'000	-48'000	-59'502	-50'292
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-157'000</b>	<b>-144'000</b>	<b>-168'629</b>	<b>-149'982</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>-394'000</b>	<b>-400'000</b>	<b>-397'000</b>	<b>-392'000</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>353'000</b>	<b>346'000</b>	<b>353'416</b>	<b>344'571</b>
Zinsen Depositenkasse	-18'000	-10'000	-11'541	-9'696
Hypothekarzinsen	-230'000	-238'000	-235'131	-239'121
Baurechtszinsen	-104'000	-96'000	-99'024	-95'700
Übriger Finanzerfolg	-100	-1'000	630	-573
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-352'100</b>	<b>-345'000</b>	<b>-345'065</b>	<b>-345'090</b>
<b>Ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1'989</b>	<b>738</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>900</b>	<b>1'000</b>	<b>6'361</b>	<b>219</b>
<b>Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern</b>	<b>-1'000</b>	<b>-1'000</b>	<b>-3'779</b>	<b>-138</b>
<b>Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)</b>	<b>-100</b>	<b>-</b>	<b>2'583</b>	<b>81</b>

# Bericht Revisionsstelle



## Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÖRLESTRASSE 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 2023 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 Fehlansagen 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*



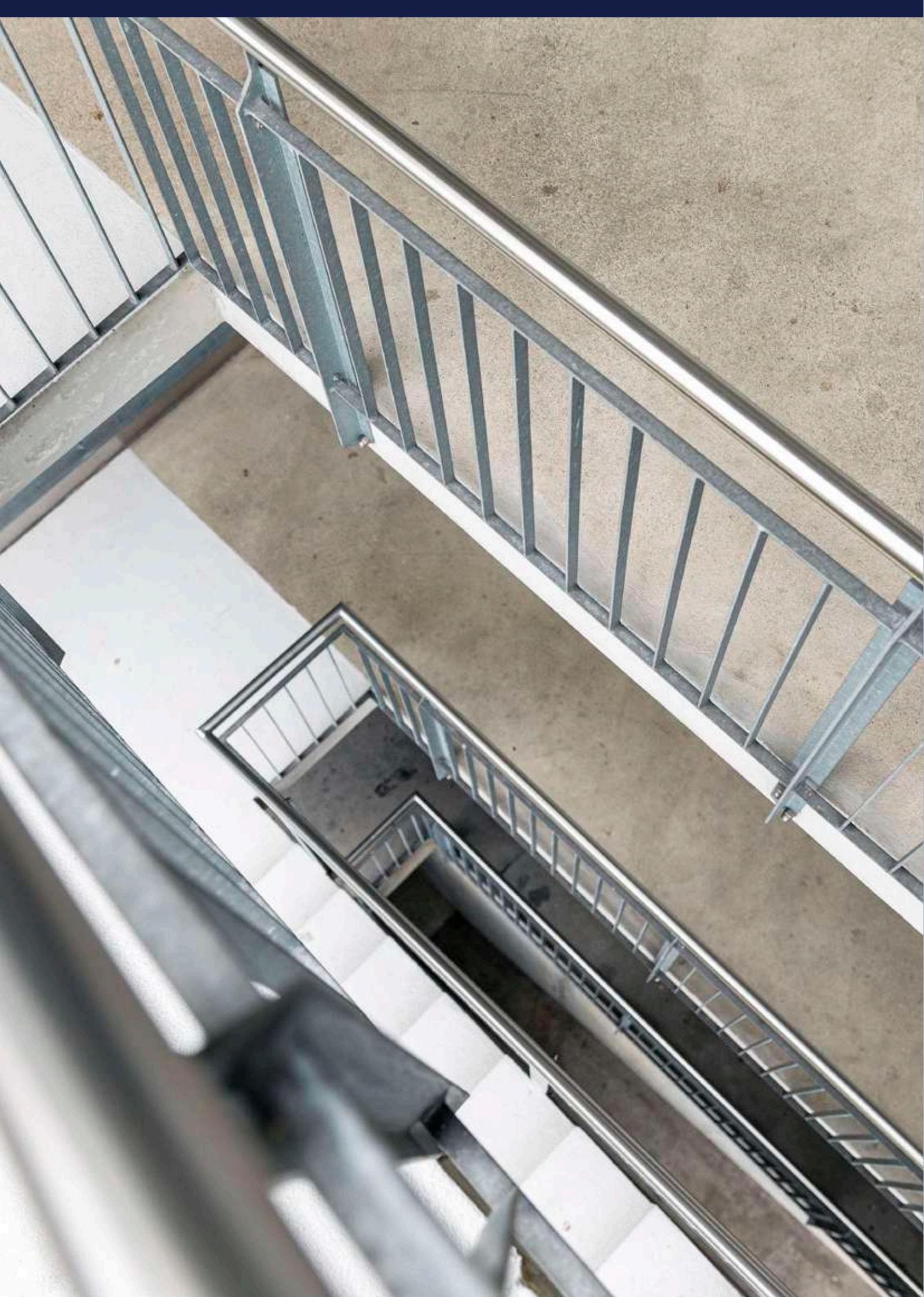
M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte



Zürich, 29. Februar 2024

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)



# Ausblick 2024

# Kontinuität, Qualität und Gemeinschaft

2024 wird für die EBGW ein Jahr der Konsolidierung und der Fortführung der eingeschlagenen Strategien. Trotz der Herausforderungen durch steigende Kosten, insbesondere im Bereich der Instandhaltung und des Betriebs der Liegenschaften, plant die EBGW, die 2024er Mietzinse nicht zu erhöhen. Dies unterstreicht das Engagement der Genossenschaft, die Wohnkosten für ihre Mitglieder stabil zu halten und gleichzeitig die Qualität und den Wert der Liegenschaften zu sichern. Die weitere Entwicklung der Kostengrundlagen wird zeigen, ob auch in Zukunft von Mietzinserhöhungen abgesehen werden kann.

Der Vorstand wird die operativen und strategischen Belange der Genossenschaft an insgesamt zehn Vorstandssitzungen behandeln. Dabei wird der Vorstand insbesondere die Planung zur Liegenschaft Endliker weiter vorantreiben. Der Endliker liegt im Perimeter des Gestaltungsplans Am Bach – Mitte. Das Stadtparlament wird diesen Gestaltungsplan voraussichtlich im laufenden Jahr beraten. Wenn das Stadtparlament zustimmt und keine Rechtsmittel ergriffen werden, ist die planungsrechtliche Grundlage dafür vorhanden, dass der Endliker saniert und weiterentwickelt werden kann.

Nebst den zehn Sitzungen wird der Vorstand zwei ganztägige Workshops zu strategischen Themen durchführen. Anlässlich des Herbststrundgangs wird der Vorstand auch dieses Jahr – zusammen mit den Hauswarten – eine Begehung aller Liegenschaften der EBGW durchführen.

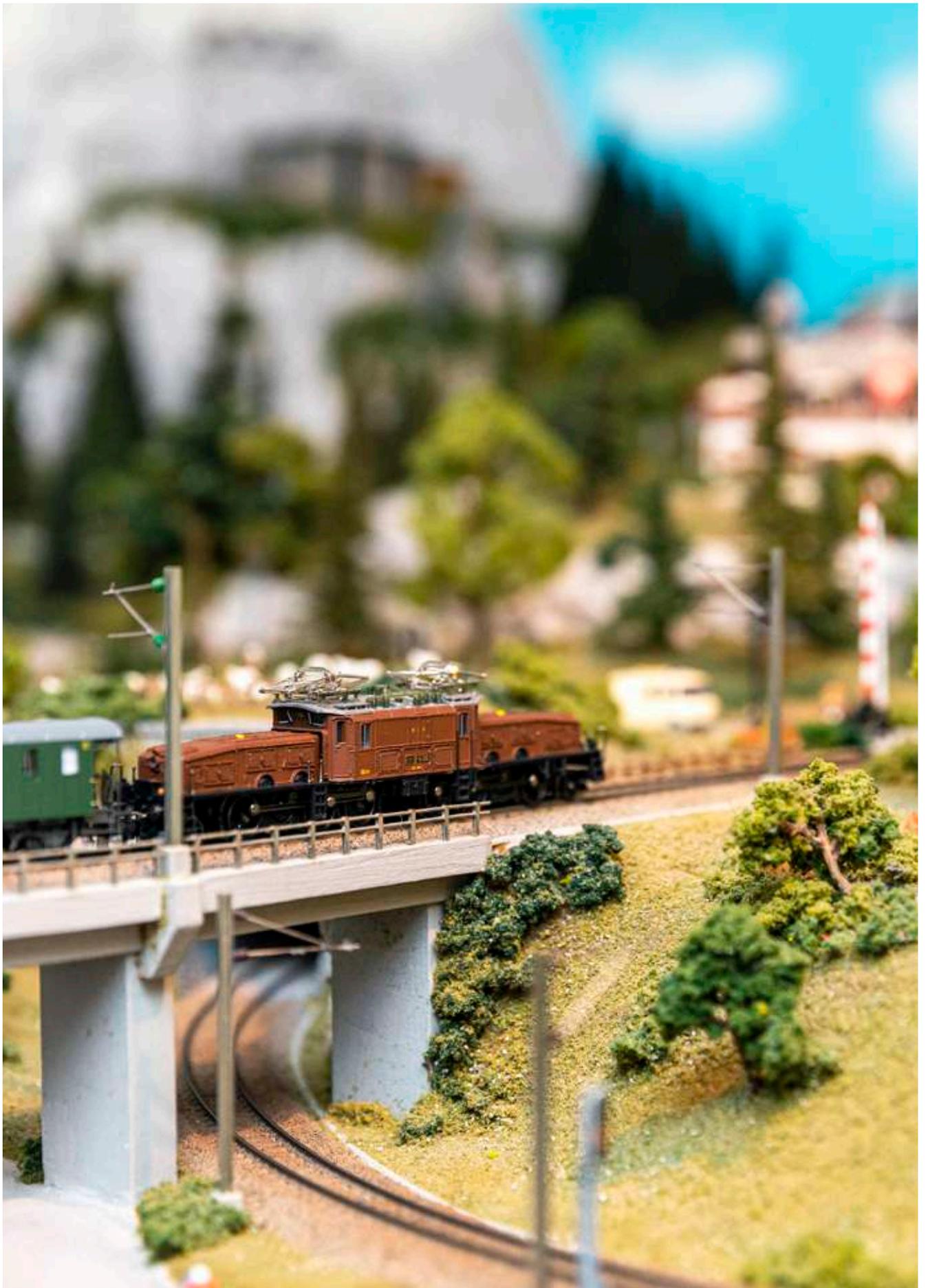
Zusätzlich tagen die Kommissionen des Vorstands, wenn sich die Notwendigkeit aus den jeweiligen Fachgebieten ergibt (Finanz-, Vermietungs-, Bau- und Kommunikationskommission).

Der Vorstand ist auch dieses Jahr bestrebt, die Gemeinschaft durch verschiedene Veranstaltungen und Aktivitäten zu stärken. Die Generalversammlung vom Freitag, 24. Mai 2024 wird wieder im Restaurant Rote Trotte in Töss stattfinden. Der Vorstand freut sich bereits auf die rege Teilnahme an Apéro, Versammlung und gemeinsamen Nachtessen. Nachdem die EBGW letztes Jahr den Tag der Nachbarschaft gefeiert hat, plant der Vorstand dieses Jahr eine ähnliche Feier zum Internationalen Tag der Genossenschaften. Dieser wird am Samstag, 6. Juli 2024 begangen.

Daneben unterstützt der Vorstand gerne Ideen aus der Genossenschaft für Feiern und Zusammenkünfte in den Siedlungen.

Insgesamt steht die EBGW vor einem Jahr der Stabilität und des fortgesetzten Engagements für ihre Mitglieder und die Gemeinschaft. Der Vorstand wird die eingeschlagenen Strategien konsolidieren und die Planung zur Sicherung von Qualität und Nachhaltigkeit der Liegenschaften fortsetzen.

Raphael Rigling  
Vizepräsident







Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur  
Im Schörli 5  
8600 Dübendorf  
[www.egbw.ch](http://www.egbw.ch)

Telefon 052 232 02 01  
E-Mail [info@egbw.ch](mailto:info@egbw.ch)