

# Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2022



**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**

Daunendruck White FSC

# Inhaltsverzeichnis

- 5 Vorwort**
- 6 Generalversammlung 2022**
- 8 Wahlen**
- 9 Frischer Wind im Team EBGW**
- 10 Organisation der EBGW**
- 12 EBGW 2022 – Das Jahr in Zahlen**
- 13 Geschäftsbericht 2022**
  - Präsident
  - Geschäftsstelle
  - EBGW Persönlich
  - Kommunikation
  - Bau
  - Liegenschaften
- 27 Mieterporträts EBGW 2022**
- 35 Jahresrechnung 2022**
  - Finanzbericht
  - Bilanz
  - Erfolgsrechnung
  - Mittelflussrechnung
  - Anhang Jahresrechnung 2022
  - Budget 2023
  - Bericht Revisionsstelle
- 47 Ausblick**



# Auf eine gute Nachbarschaft

Geschätzte EBGW-Mitglieder

Die Zeit vergeht – oder besser gesagt: Sie scheint förmlich zu rasen. Als sei es gerade gestern gewesen, erinnere ich mich freudig an die Generalversammlung 2022. Und schon stehen wir wieder weit vorgerückt im Jahr 2023.

Mit grosser Freude und voller Stolz präsentiere ich Ihnen hier bereits den zweiten Geschäftsbericht seit der grossen Überarbeitung. Die vielen positiven Rückmeldungen dazu haben uns sehr gefreut. Lob wie auch Kritik motiviert uns sehr, uns tagtäglich für die EBGW einzusetzen.

Die Ereignisse in der Welt überschlagen sich weiterhin fast wöchentlich. Das Erdbeben in der Türkei und der Krieg in der Ukraine – beides praktisch vor unserer Haustüre – hätten wir wohl alle nicht mehr für möglich gehalten. Die Bilder und Nachrichten, welche uns die Medien täglich in unsere Wohnzimmer senden, erschüttern und stimmen nachdenklich. Mit solchen Berichten wird uns aber auch immer wieder bewusst, in welchem privilegiertem Umfeld wir leben und wie viele Menschen dieses Glück nicht haben. Auch der Vorstand der EBGW hat sich Gedanken

**«So machen das Engagement und das Führen dieser Baugenossenschaft grosse Freude und motivieren mich.»**

gemacht, wie er helfen könnte. Daher hat er einerseits eine Spende von 3'000 CHF getätigt. Gleichzeitig wurde abgeklärt, wie mit Wohnmöglichkeiten geholfen werden kann. Der Vorstand hat anschliessend beschlossen, der Stadt eine Mietwohnung für Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen.

Vor einem Jahr habe ich an dieser Stelle geschrieben, dass wir in unserer Genossenschaft nicht nur Tür an Tür wohnen, sondern uns wieder vermehrt um eine gute Nachbarschaft kümmern und das Leben gemeinsam geniessen sollten. Ganz ehrlich: Ich hätte nicht damit gerechnet, dass sich das viele von Ihnen so zu Herzen nehmen. Die überraschend grosse Teilnahme an der Generalversammlung 2022, die von Mieter\*innen organisierten Grillfeste sowie die vielen Rückmeldungen zu unseren Mieter\*innenangeboten, haben mir gezeigt, dass dies nicht nur ein frommer Wunsch ist. So machen das Engagement und das Führen dieser Baugenossenschaft grosse Freude und motivieren mich wie auch alle Vorstandsmitglieder, den eingeschlagenen Weg weiterzugehen.

Ich wünsche Ihnen nun viel Spass beim Lesen und freue mich, mit möglichst vielen von Ihnen an der diesjährigen GV am 12. Mai auf die EBGW anzustossen.

Lukas Gerosa,  
Präsident



# Zusammenfassung GV 2022

## «Rekord!»

**Mit grosser Vorfreude haben wir anfangs 2022 die Generalversammlung geplant. Endlich konnten wir Sie, liebe Mitglieder\*innen, wieder live und real zur Generalversammlung begrüßen. Das rege Interesse und die damit verbundene grosse Teilnehmer\*innenzahl hat uns ausserordentlich gefreut und den gebuchten Saal im Restaurant Strauss an seine Kapazitätsgrenze gebracht. Die Teilnehmer\*innenzahl von 78 Personen stellt einen Rekordwert in der Geschichte der EBGW dar.**

Der Vorstand hofft, dass er auch in den kommenden Jahren mit seinen Mitgliedern diesen jährlichen Austausch pflegen und feiern darf. Das Protokoll der Generalversammlung 2022 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 René Meier zum neuen, zusätzlichen Vorstandsmitglied gewählt haben. Wir sind sehr glücklich, ihn als erfahrenen Architekten in unserem Vorstand zu haben.

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, sichere Zukunft führen.





# Wahlen

## Rücktritte

Leider sind auf die Generalversammlung 2023 zwei Rücktritte aus dem Vorstand eingegangen:

→ **Ursi Brunner hat nach sieben Jahren im Vorstand der EBGW ihren Rücktritt eingereicht.**

Ursi Brunner wurde an der GV vom 22. April 2016 in den Vorstand gewählt. Sie hat sich von Beginn an mit grossem Einsatz als Beisitzerin, Sekretärin und Liegenschaftsverantwortliche (früher Obfrau) der Liegenschaft Etzberg engagiert. Mit ihrem grossen Erfahrungsschatz als Mutter und Geschäftsführerin eines Sportartikelgeschäfts und langjähriges EBGW-Mitglied, war sie stets eine grosse Bereicherung im EBGW-Vorstand. Eine gesunde, finanziell stabile und aktive Genossenschaft lagen Ursi am Herzen. Im Vorstand hat sich Ursi stets für die Liegenschaft Etzberg stark gemacht, ohne dabei die anderen drei Liegenschaften zu vergessen oder zu vernachlässigen.

Ursi Brunner tritt aber nur von ihrem Vorstandsamt zurück und wir freuen uns, dass wir weiterhin auf das grosse Engagement von Ursi als Liegenschaftsverantwortliche Etzberg zählen dürfen.

→ **Valentina Kopp hat nach sechs Jahren im Vorstand ihren Rücktritt eingereicht.**

Valentina wurde an der GV vom 28. April 2017 in den Vorstand gewählt und hat zusammen mit Ursi Brunner die Liegenschaft Etzberg betreut. Im Vorstand war sie als Beisitzerin, Sekretärin und seit 2021 als Kommunikationsverantwortliche tätig und hat in diesem Amt die neue Website inkl. neuem Auftritt und Logo umgesetzt, die verschiedenen Mieter\*innen-Porträts erstellt sowie den neuen Geschäftsbericht realisiert. Valentina hat neue Ideen in den Vorstand gebracht und diese vertreten. Die grossen Herausforderungen im Beruf und die begrenzten zeitlichen Ressourcen haben Valentina dazu bewogen, das Vorstandsamt abzugeben. Als Mitglied und Mieterin wird sie der EBGW weiterhin treu bleiben.

**Wir bedanken uns ganz herzlich bei Ursi für die sieben Jahre und bei Valentina für die sechs Jahre wertvolle Vorstandsarbeit. Es ist alles andere als selbstverständlich, dass ihr euch trotz vieler privater und beruflicher Engagements über all diese Jahre in den Dienst der EBGW gestellt habt. Viele intensive Diskussionen, viele Stunden Vorstandssitzungen, Workshops und Herbstrundgänge werden uns dabei in guter Erinnerung bleiben.**

Rücktritte aus dem Vorstand stellt diesen immer vor die grosse Herausforderung, eine passende Nachfolgerin oder einen passenden Nachfolger zu finden.

Auf Grund der Neuorganisation des Vorstands mit Inkrafttreten des überarbeiteten Organisationsreglements per 01. Januar 2022 werden wir nur einen der beiden Rücktritte durch ein neues Vorstandsmitglied ersetzen.

Wir sind sehr glücklich, der Generalversammlung eine geeignete, motivierte Nachfolgerin zur Wahl vorschlagen zu dürfen, von deren Engagement, Fähigkeiten und Qualitäten wir überzeugt sind und die uns mit ihrem Enthusiasmus für dieses beeindruckt hat.



# Frischer Wind im Team EBGW

**Da tut sich was! Im neuen Jahr dürfen wir auf die Unterstützung von zwei neuen Gesichtern zählen. Dürfen wir Ihnen vorstellen:**

## René Meier

René wurde an der letzten Generalversammlung zum neuen (und ersten) Bauverantwortlichen der EBGW gewählt. Er wohnt in Nürensdorf-Birchwil, ist verheiratet, Vater von vier Kindern und stolzer Grossvater von fünf Enkelkindern. Er betreibt ein eigenes Architekturbüro in Lindau (ZH).

### 4 Fragen an René Meier

**Beschreibe dich in 5 Worten**

Aktiv, vorausplanend, ruhig, geduldig, spontan

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

Optimierte Gebäudesanierungen in Bezug auf: Energetische Massnahmen, Wertvermehrung, Werterhalt, Baukosten, Terminierung.

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

Der Genossenschaftsgedanke, die Zusammenarbeit im Team.

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

Die Fontis-Buchhandlung am Obertor, das Blue Cinema Maxx im Kesselhaus sowie das Wunderland an der Steigstrasse – ein Indoor-Spielparadies für Kinder.



## Omar Tejedor Rizzo

Omar lebt mit seiner Frau Anastasia in der Liegenschaft Endliker. Er tritt seine neue Funktion als Liegenschaftsverantwortlicher Nägelsee an. Hauptberuflich arbeitet er als Instandhaltungstechniker bei der SBB.

### 4 Fragen an Omar Tejedor Rizzo

**Beschreibe dich in 5 Worten**

Zielstrebig, engagiert, kooperativ, positiv, kommunikativ

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

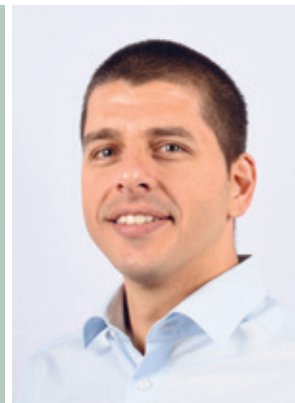
Die Struktur, die Organisation, das Wachstum und die Zukunft unserer Genossenschaft. Es macht mich stolz, ein Teil davon zu sein.

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

Vor allem möchte ich im Moment meine Aufgabe im Nägelsee immer sehr gut ausführen.

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

Das Restaurant Tres Amigos.



# Organisation der EBGW

## Neues Organisationsreglement ab 01.01.22

Das neue Organisationsreglement ab 01.01.22 lässt eine bessere Trennung der strategischen und operativen Aufgaben zu. Weiter können wir mit den neuen Vorstands-Ämtern auch das Anforderungsprofil an neue Vorstandsmitglieder schärfen. Nur wenn wir wissen, was wir brauchen, können wir gezielt nach den besten Lösungen suchen.

Es ist toll, dass wir seit der Wahl von René Meier in den Vorstand alle vorgesehenen Vorstands-Ämter mit Fachkräften aus den jeweiligen Fachgebieten besetzen können. Wir sind überzeugt, in dieser Zusammensetzung die EBGW erfolgreich durch die herausfordernden Jahre führen zu können. Die Zeit steht nicht still und viele neue Projekte warten darauf, angepackt zu werden.

Dank der neuen Organisation konnten wir Herrn Omar Tejedor als neuen Liegenschaftsverantwortlichen Nägelsee gewinnen, ohne dass wir eine Vakanz im Vorstand abwarten mussten. Omar Tejedor übernimmt die Liegenschaftsverantwortung von Lukas Gerosa. Das Doppelmandat als Präsident und Liegenschaftsverantwortlicher wurde für Lukas immer mehr zur Belastung.

Wir sind überzeugt, dass wir mit Omar Tejedor einen sehr versierten, engagierten, motivierten und empathischen Nachfolger gefunden haben, der die, für die Liegenschaftsverantwortung nötigen Ressourcen, zur Verfügung stellen kann.



## Vorstand

Der Vorstand setzt sich per 01.01.2023 aus folgenden Ämtern zusammen:

### Präsident

Lukas Gerosa, prääsident@ebgw.ch  
Telefon 078 745 84 74

### Vizepräsident

Raphael Rigling, raphael.rigling@ebgw.ch  
Telefon 052 534 00 25

### Kassier & Geschäftsführer

Balz Christen, info@ebgw.ch  
Telefon 052 232 02 01

### Vertreterin Liegenschaftsverantwortliche

Monika Kallay, monika.kallay@ebgw.ch  
Telefon 052 315 25 38

### Protokollführer

Peter Wüger, peter.wueger@ebgw.ch  
Telefon 052 233 29 77

### Bauverantwortlicher

René Meier, rene.meier@ebgw.ch  
Telefon 079 407 29 47

### Beisitzerin

Ursula Brunner, ursula.brunner@ebgw.ch  
Telefon 052 232 84 34

### Kommunikationsverantwortliche

Valentina Kopp, valentina.kopp@ebgw.ch  
Telefon 078 730 51 45

## Liegenschaftsverantwortung

### Liegenschaftsverantwortliche Endliker

Monika Kallay, monika.kallay@ebgw.ch  
Telefon 052 315 25 38

### Liegenschaftsverantwortlicher Tösstal

Peter Wüger, peter.wueger@ebgw.ch  
Telefon 052 233 29 77

### Liegenschaftsverantwortliche Etzberg

Ursula Brunner, ursula.brunner@ebgw.ch  
Telefon 052 232 84 34

### Liegenschaftsverantwortlicher Nägelsee

Omar Tejedor Rizzo, omar.tejedorrizzo@ebgw.ch  
Telefon 078 627 85 98

## 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.

# EBGW 2022 – das Jahr in Zahlen



## Mitgliederbestand

**112**

Personen in Wohnungen  
(davon 6 Doppelmitglieder  
= beide Partner sind  
Genossenschafter)

**71**

Personen ohne eine  
EBGW-Wohnung

**7**

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

109'511 CHF sind die gesamten Kosten, die der Mieterschaft mit den Heizkostenabrechnungen 21/22 in Rechnung gestellt wurden.

**109'511.-**

**8**

Im vergangenen Jahr fanden insgesamt 8 Mieter\*innenwechsel statt: Drei im Endliker und fünf an der Tösstalstrasse.

**5,5 %**

des Bruttomietzins ertrags wurden für die Entschädigung des Vorstandes eingesetzt

# Geschäftsbericht 2022

S.14  
Bericht  
Präsident

S.18  
Bericht  
Kommunikation

S.22  
Liegenschaft  
Nägelsee

S.16  
Bericht  
Geschäftsstelle

S. 19  
Bericht  
Bau

S.24  
Liegenschaft  
Tösstal

S.17  
EBGW  
Persönlich

S.20  
Liegenschaft  
Endliker

S.25  
Liegenschaft  
Etzberg

*Bericht Präsident*

# Auf dem Weg zur Nachhaltigkeit

**Langweilig war es in der EBGW auch dieses Jahr nicht. Grosse Freude hat uns bereitet, dass in den Liegenschaften Endliker und Tösstalstrasse nach langer Zeit wieder einmal Mieter\*innen-Feste organisiert worden sind. Zwei Grillfeste, an denen Mieter\*innen, die sich bisher noch kaum kannten, diskutierten, sich austauschten und bis spät in die Nacht feierten. Dies fördert das glückliche Zusammenleben und ein genossenschaftliches Wohnen, wie wir uns das vorstellen. Wir möchten dies auch weiterhin fördern. Zögern Sie also nicht, uns zu kontaktieren, wenn auch Sie finden, in Ihrer Liegenschaft sollte mal wieder gefeiert werden.**

In Bezug auf die Nachhaltigkeit haben wir im vergangenen Jahr ebenfalls einen grossen Schritt nach vorne gemacht: Das Dach im Nägelsee musste saniert werden und wir haben dabei stark darauf geachtet, dass wir die Arbeiten an lokale Handwerker vergeben, welche nachhaltige Produkte verbauen.

**«In Bezug auf die Nachhaltigkeit haben wir im vergangenen Jahr einen grossen Schritt nach vorne gemacht.»**

So haben wir uns für eine Unterkonstruktion aus Holz entschieden, welche grösstenteils aus Schweizer Holz besteht. Das Tüpfchen auf dem i (bzw. in diesem Fall auf dem Dach) ist die neue Photovoltaikanlage, welche im Februar 2023 fertig angeschlossen und auf einer Dachfläche von 780 m<sup>2</sup> Strom produzieren und dabei unterstützen wird, den gesteigerten Energiebedarf auf nachhaltige Weise zu decken.

Diesen Weg von sozialer und ökologischer Verantwortung wollen wir auch im kommenden Jahr weiterverfolgen und freuen uns auf viele weitere, interessante Projekte. Dazu gehören natürlich auch Sanierungen. Nach der Totalsanierung Etzberg und der energetischen Dachsanierung Nägelsee ist als nächstes die Liegenschaft Endliker dran. Der Vorstand hat an einem Workshop Ende Januar 2023 alle anstehenden Sanierungs- und Investitions-

**«Nur gemeinsam können wir den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in Winterthur und Umgebung steigern.»**

projekte aufgelistet, analysiert, diskutiert und sorgsam abgewägt, was wir als sinnvoll erachten und vor allem was wie finanzierbar ist. Diese Investitionsplanung wird uns in den kommenden Jahren immer wieder beschäftigen und stets kritisch hinterfragt und geprüft werden.

Wir verfolgen auch intensiv den Weg der Vernetzung innerhalb der Stadt Winterthur. Viele Wohnbaugenossenschaften kämpfen mit ähnlichen Herausforderungen und ein Austausch untereinander ist nützlich und sinnvoll, um voneinander zu lernen und zu profitieren. Nur gemeinsam können wir den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in Winterthur und Umgebung steigern und uns so für bezahlbaren, schönen Wohnraum in unserer geliebten Umgebung einsetzen.

Lukas Gerosa



**Bericht Geschäftsstelle**

## Neues aus dem EBGW-Büro

### **Keine Barzahlungen am Post-/Bankschalter mehr**

Vor einem Jahr konnte ich an dieser Stelle darüber berichten, dass die Umstellung auf QR-Rechnungen gut geklappt hat. Auch wenn die Post- und Bankgebühren keinen relevanten Tüpfel auf unserer Kostenpalette darstellen, kann ich feststellen, dass sich die Gebühren reduziert haben. Noch weiter reduzieren lassen sich diese Kosten zudem dadurch, dass keine Bar-Einzahlungen am Schalter vorgenommen werden, denn für diese «Belästigungen» ihres Personals belasten uns die Post und die Banken mit beträchtlichen Gebühren.

### **Der Mietzins wird fast immer rechtzeitig bezahlt...**

Der Mietzins wird erfreulicherweise meist rechtzeitig bezahlt. Somit bin ich nur in wenigen Fällen gezwungen, säumige Mieter\*innen zu mahnen. Damit können Kosten, Zeit und zugegebenermassen auch Ärger eingespart werden. Selbstverständlich erfolgen Mietzinsmahnungen immer erst nach einigen Tagen, so dass auch Zahlungen, die z.B. wegen des Wartens auf die Rente, regelmässig einige Tage nach dem Ersten eines Monats erfolgen, bereits verbucht sind. Und wenn es im Portemonnaie mal tatsächlich knapp wird, bin ich dankbar für eine Mitteilung, wonach die Zahlung ausnahmsweise etwas später oder gar erst im Folgemonat erfolgt.

### **...aber es gibt auch Ausnahmen**

Wie wichtig die zeitnahe Kontrolle der rechtzeitigen Mietzinseingänge und das sofortige und konsequente Reagieren bei deren Ausbleiben sind, musste die EBGW vor einigen Jahren erfahren. Damals wurde bei einem Zahlungsrückstand erst mit einer gewissen Verzögerung reagiert. Weil die Mieter alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpften, bis sie endlich doch aus der Wohnung ausgewiesen werden konnten, summierte sich der Mietzinsausstand auf rund 16'000 Franken. Immerhin wird dieser seither mittels einer Abzahlungsvereinbarung in kleinen Beträgen zurückbezahlt.

### **Neue Einleger\*innen gesucht!**

Seit der Einführung der Depositenkasse 2019 hat sich diese erfreulich entwickelt. So haben die Ein-

lagen letztes Jahr die Millionen-Grenze überschritten und wir konnten den Einleger\*innen Zinsen in Höhe von 9'700 Franken gutschreiben. Die Einlagen werden weiterhin mit 1% verzinst. Trotz des bisherigen Erfolgs der Depositenkasse würden wir uns freuen, wenn noch mehr Genossenschaftler\*innen dieses Angebot in Anspruch nehmen und ein Konto eröffnen. Denn mit der Depositenkasse können wir unseren Eigenfinanzierungsanteil, unsere finanzielle Unabhängigkeit und die Bindung zu unseren Mitgliedern stärken.

### **Die nächste Heizkostenabrechnung kommt**

Das Thema ist nicht neu und betrifft uns alle: die Kosten sind auch für die Heizenenergien zum Teil stark angestiegen. Das hat auch dazu geführt, dass wir die Heizkosten-Akontobeträge in den Liegenschaften Nägelsee und Tösstal, die mit Gas geheizt werden, per 01. April 2023 erhöhen mussten. Für die Liegenschaften Endliker und Etzberg bestehen Verträge für Fernwärme bzw. für ein Energie-Contracting und die Kosten dafür dürften sich vermutlich zumindest vorläufig nur wenig verändern. Die Mieter\*innen können mit einem sparsamen Umgang selbst zu einem nicht allzu starken Anstieg der Kosten beitragen. Und nicht nur der Gedanke an unseren Geldbeutel, sondern auch unsere privilegierte Lage in unseren gut unterhaltenen und warmen Liegenschaften sollten uns eigentlich zu einer Solidaritätsbekundung in Form von Zurückhaltung beim Einstellen der Heiztemperatur verpflichten.

### **Danke für das Einhalten der Bürozeiten**

Die EBGW hat zwar eine Geschäftsstelle, aber diese hat ihren Standort nicht in Winterthur, sondern in Dübendorf. Vielleicht ist diese räumliche Distanz der Grund dafür, dass die Auffassung besteht, dass die Geschäftsstelle rund um die Uhr zu erreichen sei. Und so erreichen mich tatsächlich Anrufe morgens um 06.15 Uhr, abends zur Tagesschauzeit und sogar früh am Morgen an Wochenenden. Ich bin allen Mieter\*innen dankbar, wenn sie sich für ihre Anrufe an die üblichen Bürozeiten halten.

Balz Christen



# 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!

## Wir gratulieren

**Müller Ursula zum 95. Geburtstag**  
06. Januar 1928  
Endlickerstrasse 94

## In Gedenken an

### Bachmann Otto

St.Urban (Mitgründer & Ehrenmitglied EBGW) Das letzte Gründungsmitglied des EBGW-Vorstands, Otto Bachmann, ist verstorben. Sein Tod ist ein Verlust für die Genossenschaft und die Zeitgeschichte. Der Vorstand wird ihm und anderen Verstorbenen gedenken.

### Burkhart Erika

Endliker

### Gubler Edwin

Endliker

### Beyeler Fritz

Endliker

### Ceravolo Giuseppe

Etzberg

### Genovese Vincenzo

Nägelsee

## Willkommen auf der Welt

### Zulfikari Bilal

Geboren: Februar 2022, Endliker  
Eltern: Berat & Vafire Zulfikari

### Krstevski Teodora

Geboren: Mai 2022, Nägelsee  
Eltern: Dusica & Tomica  
Kstrevski

### Kastrati Lion

Geboren: August 2022, Nägelsee  
Eltern: Aferdita & Armend  
Kastrati

### Felix-Stamm Nilo

Geboren: Dezember 2022, Tösstal  
Eltern: Barbara Stamm &  
Fabian Felix

### Engler Valentin

Geboren: Juni 2022, Etzberg  
Eltern: Miriam & Simon Engler

### Dalipi Ajna

Geboren: März 2022, Nägelsee  
Eltern: Djejlane & Besnik Dalipi

### Hani Rayna

Geboren: Dezember 2022,  
Nägelsee  
Eltern: Blendi & Besijana  
Hani

## Willkommen in der EBGW

**Isoz Florian & Boyer Claire**  
Endliker 92

**Mock Beatrice & Handspeter**  
Endliker 94

**Fernandez Alberto & Pasqualina**  
Endliker 96

**Ghie Alaa & Ghie Geia Nassat**  
Tösstalstrasse 280

**Ramadani Izet & Korça Emira**  
Tösstalstrasse 280

**Felix Fabian & Stamm Barbara**  
Tösstalstrasse 282d

Bericht Kommunikation

# Von grünen Rasen und afrikanischen Savannen

Im letzten Geschäftsbericht hatten wir stolz vom neuen Auftritt der EBGW berichtet. Neue Website, neues Aussehen, neue Mieterangebote. Nun... Ganz so fulminant ging es in diesem Jahr nicht mehr zu und her. Trotzdem hat sich Einiges getan:

- **Hopp FCW!** Seit diesem Jahr besitzen wir vier FCW-Saisonkarten, die wir unseren Mieter\*innen gratis zur Verfügung stellen. Der Ansturm ist nach wie vor gross und wir hoffen, dass weiterhin viele Mieter\*innen von spannenden Spielen profitieren können.
- Auch das Angebot der **Zoo Zürich-Besuche** wurde rege genutzt – und steht Ihnen auch im neuen Jahr wieder zur Verfügung. Die Anleitung dazu finden Sie auf unserer Homepage.
- Im Sommer fanden mehrere, von Mieter\*innen organisierte **Sommerfeste** statt. In lockerer Atmosphäre konnten sich Mieter\*innen austauschen und näher kennenlernen. Wir hoffen, dass sich auch dieses Jahr die Gelegenheit ergibt, mit Ihnen anzustossen.
- Zu Weihnachten überraschten wir unsere Mieter\*innen mit einem feinen **Winti-Risotto**, hergestellt von Naturguet in Elsau. Wir hoffen, er hat gemundet!



Für das kommende Jahr möchte ich Sie gerne auf ein weiteres Angebot aufmerksam machen:

- «Tausche Hammer gegen Säge»: Nutzen Sie das Angebot des **«Marktplatzes»** auf unserer Homepage. Sie haben Sachen, die Sie gerne weitergeben möchten? Oder suchen etwas Bestimmtes? Dann melden Sie es uns und wir stellen es auf unsere Homepage.

Ich wünsche Ihnen viele schöne Erlebnisse mit der EBGW!

Valentina Kopp

Besuchen Sie  
unsere Website:  
[www.ebgw.ch](http://www.ebgw.ch)



## Bericht Bau

# Luftige Höhen und grüner Strom

Der Bereich Bau war dieses Jahr v.a. von einem Projekt geprägt: Der Dachsanierung im Nägelsee. Diese konnte erfolgreich umgesetzt werden, das Holz-Pultdach mit einer Fläche von 810 m<sup>2</sup> wurde saniert und nach Minergie-Standard isoliert. Das alte, mit Trapezblech eingedeckte Holzdach wies diverse Kondensat-Schäden auf.

Der Entscheid, den ganzen Dachaufbau mitsamt den Dachisolationsschichten zu entfernen und neu aufzubauen, erwies sich als richtig. Einzig die Tragkonstruktion und die Wohnungs-Deckenuntersichten wurden belassen. Dieses Unterfangen stellte eine grosse Herausforderung an die Unternehmungen dar. Eine solch radikale Vorgehensweise bei bewohnten Wohnungen bedingte eine sorgfältige Arbeitsweise im Abbruch und im Wiederaufbau. Auch bezüglich Arbeitssicherheit musste Einiges bedacht sein. Die Abhängigkeiten zur Wetterlage verlangte eine gewisse Voraussicht und schnelles Handeln, wenn der Regen sich dann früher einfand als erwartet. Unzählige Male musste das Dach mit grossen Blachen provisorisch abgedeckt werden, bis der Regen vorbei war. Um der unbestimmten Wettersituationen entgegenzuwirken, wurde die Dachsanierung in vier Etappen aufgeteilt.

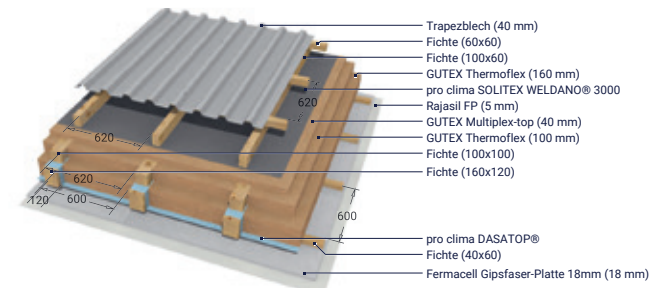
Auf das neu sanierte Dach wurden 246 Fotovoltaik Mono-Trippezellen-Module montiert. Der Modulwirkungsgrad beträgt 21.1%. Dieser Wert gibt an, wie viel Prozent der Sonneneinstrahlung die Solarmodule in Strom umwandeln können. Um die Module miteinander zu verbinden, wurden ca. 3'000 Meter Kabel benötigt.

## Ein grosser Beitrag an die Umwelt

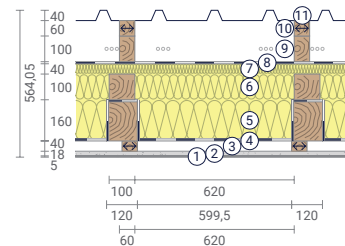
Die Leistung unserer Solaranlage beträgt ca. 100 kWp und sie erzeugt jährlich ca. 96'000 kWh Energie (Strom). Das bedeutet, dass ca. 7'350 kg CO<sub>2</sub> eingespart werden können. Es braucht schon einen Wald von ca. 588 Bäumen, welcher in der Lage wäre, dieselbe Menge von 7'350 kg CO<sub>2</sub> aufzunehmen.

René Meier

## Dachaufbau:



## Schema-Querschnitt durch die Dachkonstruktion:



- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| ① Rajasil FP (5 mm)                       | ⑦ GUTEX Multiplex-top (40 mm)     |
| ② Fermacell Gipsfaser-Platte 18mm (18 mm) | ⑧ pro clima SOLITEX WELDANO® 3000 |
| ③ Installationsebene (40 mm)              | ⑨ Hinterlüftung (100 mm)          |
| ④ pro clima DASATOP® (0,25 mm)            | ⑩ Installationsebene (60 mm)      |
| ⑤ GUTEX Thermoflex (160 mm)               | ⑪ Trapezblech (40 mm)             |
| ⑥ GUTEX Thermoflex (100 mm)               |                                   |



PV-Anlage (Montage der Solarzellen)





**Liegenschaft Endliker**

## Ein kleines Ratespiel...

Was denken Sie: wie viele Fensterflügel lassen sich im Endliker zählen? Es sind tatsächlich 701. Und diese musste anfangs Jahr allesamt kontrolliert, viele davon nachgebessert werden. Mit diesem – zugegeben nicht ganz kleinen – Projekt starteten wir in den Frühling. Beim Nachbessern der schadhafte Fenster wurden sage und schreibe 500 Meter Gummidichtung ausgewechselt. Eindrücklich, oder?

**Nach den Fenstern waren die Hauseingangstüren dran:** Im August wurden neue Hauseingangstüren mitsamt den neuen Briefkästen montiert. Der Eingangsbereich wirkt nun freundlicher und moderner. Gleichzeitig wurden in allen Wohnungen neue Gegensprechanlagen installiert.

Nebst den zwei grösseren Projekten wurden einige Haushaltsgeräte ersetzt, sowie grosse und kleine Reparaturen und Servicearbeiten im Haus und an der Umgebung vorgenommen.

**Ein Highlight folgte im Juni:** drei Genossenschaftler haben auf eigene Initiative hin einen Grillplausch organisiert. Dieser wurde gut besucht, es wurde gelacht, geredet und gemeinsam der laue Sommerabend genossen. Beim Verabschieden war oft ein «Das müssen wir wieder einmal machen.» zu hören. Wer also Zeit und Lust hat, den nächsten Event aufzugleisen, darf dies sehr gerne tun – am besten mit einer kleinen Info auf dem Anschlagbrett.

Leider gibt es aber auch unschöne Dinge festzuhalten. Ein Velo sowie anderes Zubehör wurde aus dem Velounterstand vor dem Haus entwendet. Ebenso wurde in der Tiefgarage, die nur für Mieter\*innen zugänglich ist, ein Akku von einem E-Bike abmontiert und mitgenommen. Wir hoffen, dass diese Vorfälle sich nicht wiederholen.

**Zum Schluss möchten wir Ihnen noch einen Hinweis mitgeben:** Im Herbst und im Frühjahr tritt häufig Wasser aus den Heizungsuffen. Leider wird dies häufig übersehen. Dies führt dazu, dass immer wieder sehr teure und aufwändige Schreiner- und Malerarbeiten vorgenommen werden müssen, da es bei den Wohnungen unterhalb zu Wasserschäden kommt. Wir bitten Sie, die Uffen regelmässig zu kontrollieren, um dies in Zukunft zu verhindern. Auch der Hauswart kann Ihnen dabei behilflich sein. Danke im Voraus für Ihre Unterstützung.

Monika Kallay



**Liegenschaft Nägelsee**

# Das Dach-Projekt

Das Jahr 2022 war im Nägelsee vor allem von der Dachsanierung geprägt. Fast das ganze Jahr war die Liegenschaft eingerüstet und die Mieter\*innen der Dachwohnungen mussten grosse Bereiche ihrer Terrassen mit den Abstützungen des Baugerüsts teilen.

Nach einigen Anfangsschwierigkeiten ging die Sanierung grundsätzlich wie geplant von statten. Mit einem guten Monat Verspätung konnten die Arbeiten aber unterdessen abgeschlossen werden und auch die Photovoltaik-Panels wurden im Februar 2023 montiert und angeschlossen. Somit ist der Nägelsee unsere erste stromproduzierende Liegenschaft. Dies macht uns sehr stolz! Die Erfahrungen, die wir mit diesem Projekt gemacht haben, wollen und werden wir für weitere PVA-Projekte auf den Dächern der weiteren Liegenschaften nutzen. Sie dürfen gespannt sein.

Wir sind zuversichtlich, dass das Jahr 2023 für alle Mieter\*innen im Nägelsee ein ruhigeres werden wird und danken allen für das Verständnis der Unannehmlichkeiten während des Umbaus.

Lukas Gerosa





*Liegenschaft Tösstal*

## Von Kinderlachen und botanischen Experimenten

Ganze viermal wurden Umzugskisten ein- und wieder ausgepackt, denn so viele Umzüge gab es in diesem Jahr zu vermelden. In drei Wohnungen und einem Reihenhaus wechselten die Mieter\*innen. Diese haben sich mittlerweile sehr gut bei uns eingelebt und tragen die Genossenschaftsidee mit. Besonders erfreulich ist, dass wieder mehr Kinderlachen zu hören ist.

Am 2. Juli führten wir im Tösstal zum ersten Mal ein Nachbarschaftsfest durch. Es wurde ein sehr gemütlicher Abend, während dem viel gescherzt und gelacht wurde. Nicht zu verschweigen die vielen Köstlichkeiten, die die Teilnehmer\*innen mitbrachten! Vielen Dank an alle, die beim Vorbereiten und Durchführen aktiv mitgeholfen haben. Wir sind uns einig: Das war ein Anlass zum Wiederholen!

Auch etwas weniger Schönes gibt es zu vermelden. Unglücklicherweise sind beim Gehweg drei Bäumchen erkrankt und teilweise abgestorben. Eigentlich hätten sie entfernt werden müssen. Wir wollen sie jedoch erhalten und haben uns deshalb für ein Experiment entschieden: Die kranken Äste wurden weggeschnitten, aber die Wurzel und ein Teil des Stammes stehengelassen. Wir hoffen, dass im nächsten Jahr wieder gesunde Triebe daraus wachsen. Eines der noch eher kahl aussehenden Bäumchen ist von einem fantasievollen Mieter fröhlich geschmückt worden – wir sind gespannt, ob es hilft!

Peter Wüger







*Liegenschaft Etzberg*

## Wenn Geräte streiken

Es war auch dieses Jahr ruhig im Etzberg. Bis auf die Woche im Juli, in der offenbar alle Geräte in der Waschküche gleichzeitig beschlossen, den Geist aufzugeben. Zum Glück konnten die defekten Geräte schnell ausgetauscht und der Waschbetrieb so rasch wieder aufgenommen werden.

Wir hatten zudem einige kleinere und grössere Reparaturen auszuführen. Eine Neuerung war die Installation einer Überwachungskamera bei den Containern. Da in den letzten Monaten immer wieder Abfall falsch entsorgt wurde, haben wir uns für diese Massnahme entschieden und hoffen, dass sich die Situation bald wieder bessert.

Wir danken Ihnen auch dieses Jahr für Ihr Vertrauen und freuen uns auf ein weiteres Jahr im Etzberg.

Ursula Brunner & Valentina Kopp





# Mieterporträts 2022

S.28  
Familie Leemann

S.30  
Familie Ahmad

S.32  
Avni Kastrati



*Familie Leemann*

# Unterwegs mit den Leemanns

**Christoph und seine Kinder, Lukas und Aline Leemann, sind viel unterwegs. Kein Wunder also, dass das Foto für diesen Bericht an einem Schlitteltag im Schwarzwald entstanden ist.**

Christoph, der als Fachspezialist Instandhaltungskoordination bei der SBB arbeitet, hatte sich vor einigen Jahren Anteilsscheine der EBGW gekauft, musste dann aber lange auf das passende Angebot warten. Seit 2017 wohnt er nun im Endliker, Aline und Lukas sind mehrmals in der Woche bei ihm. Gemeinsam erinnern sie sich an einige lustige Momente im Endliker. So z.B. das Sommerfest vom letzten Jahr oder die Besuche im Zoo und der FCW-Spiele sowie die Frisbee-Sessions rund um das Haus.

Gefragt nach Tipps, was es in Winterthur zu sehen und zu tun gibt, beginnt es aus den dreien zu sprudeln: Natürlich die Schützenwiese! Ein Drink beim «Hako» oder im Restaurant Widder in der Stadt, sagt Christoph. Auch die «Gelateria Pura Vida» sei super, sagt Aline. Und ein Besuch im Technorama oder im Skillspark müsse man erlebt haben, sagt

Lukas. Für die Aussicht gehe man am besten ins Bäumli, für ein erfrischendes Bad in die Badi Geiselweid, die beste Pizza gibt's in der Pizzeria Incontro, die besten Sandwiches bei Hassan und den besten Kebab der Stadt beim Istanbul Kebab. Die Liste ist lang. Man merkt: Die Leemanns sind wahre Winti-Kenner!

Gefragt nach ihren Ideen und Wünschen für die Liegenschaft Endliker, beginnen Aline und Lukas sofort begeistert zu erzählen. Ein Mini-Alpamare auf der grossen Wiese wäre grossartig. Mit einem Sprungbrett auf jedem Balkon, von dem aus man direkt ins kühle Nass springen könnte. Oder ein Seilpark. Eine kleine Alpakafarm. Eine Gemeinschaftssauna und ein Mini-Kiosk. Oder besser ein Quartier-Bistro. Eine grosse, geschmückte Tanne zu Weihnachten. Mehr gemeinsame Feste, am besten jeweils mit Riesen-Bufferet.

Die Ideen sind zahlreich, die Liste lang, doch viel Zeit bleibt nicht mehr. Ab auf den Schlitten und volle Fahrt voraus!

## 3 Fragen an Aline, Lukas & Christoph Leemann

*Hast du ein Lieblingsessen?*

- L: Lasagne
- A: Spaghetti mit Tomatensauce
- C: Saltimbocca a la romana

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

- L: Krieg und Armut besiegen, mehr Gleichheit & Solidarität. Oh, und natürlich die Ufzgi abschaffen.

*Wie würdet ihr den Endliker beschreiben?*

- L: Der Endliker ist von aussen vielleicht nicht grad eine Augenweide. Aber er ist ein Ort, an dem sich Leute von verschiedener Herkunft und verschiedenen Alters treffen – ein toller Mix und ein schöner Ort zum Wohnen.

*Familie Ahmad, Tösstal*

# Von Einzugsüberraschungen und kulinarischen Gemeinsamkeiten

**Im Haus der Familie Ahmad leben fünf Personen: Vater Sleiman, Mutter Nessrin und die drei Kinder Badrieh (19), Abdallah (18), und Leys (11). Vor eineinhalb Jahren sind sie in das Reihen-Einfamilienhaus in der Liegenschaft Tösstal gezogen.**

Sie erinnern sich gut an den Tag des Einzugs. Damals wollte Sleiman ein Loch in die Wand bohren, wurde aber von einer Wasserfontäne überrascht. Zum Glück konnte der Schaden rasch behoben werden und das Haus wenige Wochen später mit einer Nachbarschaftsfeier – und ohne weitere Pannen – eingeweiht werden.

Seitdem fühlen sich die Ahmads sehr wohl in ihrem Haus mit Garten. Sie haben endlich mehr Platz. Einzig an das Glockengeläut der benachbarten Kirche Seen haben sie sich noch nicht ganz gewöhnt. Das mit dem Ausschlafen am Sonntag sei nach wie vor schwierig und viertelstündlich ans Nicht-Schlafen erinnert zu werden, anstrengend.

Es ist immer viel los bei der Familie Ahmad – beide Eltern sind berufstätig, Tochter Badrieh hat ihre KV-Lehre abgeschlossen und arbeitet nun bei einer Versicherung. Sohn Abdallah schliesst demnächst seine Lehre als Automatiker ab und freut sich auf das Militär. Der Jüngste im Bunde, Leys, besucht die Schule im Schulhaus Steinacker, ist sportbegeistert und spielt Fuss- und Handball in Winterthur. Doch für eine Auszeit vom stressigen Alltag ist gesorgt:

Sobald es Frühling wird, zieht es die Familie in ihre Pünt im Gutschickpark. Dort wird gegärtnert, grilliert und das Draussen sein genossen.

Bei der Frage nach dem Schlüssel zum Glücklichen fällt der Begriff Gesundheit. Aber auch Ehrlichkeit und eine gute Kommunikation sei wichtig, um glücklich zu sein. Doch an erster Stelle kommt die Familie. Die Ahmads verbringen gerne viel Zeit gemeinsam, am liebsten im Wohnzimmer oder am grossen Esstisch. Ob es wohl ein gemeinsames Lieblingsessen gibt? In der Tat! Die Antwort auf diese Frage kommt postwendend und wie aus einem Chor: RACLETTE!



### 3 Fragen an Familie Ahmad

***Habt ihr ein Lieblingsessen?***

Hier ist sich die Familie einig:  
Raclette! Und im Sommer alles,  
was auf den Grill kommt.

***Was muss man in Winterthur  
gesehen haben?***

Den Eulachpark – er ist ideal, um Sport  
zu treiben oder auch einfach zu relaxen  
oder spazieren. Im Winter ist es toll, im  
Eschenberg zu schlitteln.

***Wenn ihr eine Sache auf der Welt verändern  
dürftet: Was wäre das?***

Die Hungersnot bekämpfen, Frieden  
schaffen, Machtverhältnisse einschrän-  
ken.

*Hauswart Avni Kastrati, Nägelsee*

# Der Tüftler vom Nägelsee

Wenn jemand die Siedlung Nägelsee gut kennt, dann ist dies Avni Kastrati. Seit mehr als 15 Jahren ist er bereits Hauswart und kennt jede Ecke der Liegenschaft, die in unmittelbarer Nähe der Bahnlinie und der Töss liegt. Und die Nähe zur Eisenbahn passt auch zu Avni Kastrati selbst – seit 30 Jahren arbeitet er bereits für die SBB in der Wagenreinigung.





Nicht nur bei der Arbeit in der SBB hat sich über diese Zeit viel verändert (so erinnert er sich u.a. noch daran, dass früher die Wagenscheiben mit Pulver gereinigt worden sind und es in den Wagen noch stinkende Aschenbecher zu leeren gab), auch im Nägelsee ist viel passiert – die Kinder in der Siedlung sind gross geworden und wo früher ausschliesslich SBB-Personal wohnte, sind heute auch Mieter\*innen aus anderen Unternehmen wohnhaft.

### **Ein 2. Leben in Winterthur**

Avni Kastrati kam 1987 aus dem Kosovo nach Winterthur und hat sich hier ein «2. Leben» aufgebaut, wie er sagt. In Zeiten der grossen Wohnungsnot in Winterthur fand er im Nägelsee ein neues Zuhause. Heute lebt er mit seiner Frau und drei Kindern hier und ist glücklich. «Winterthur ist eine gute Stadt. Hier haben wir alles.». An Winterthur mag er viele

Ecken: das Bruderhaus, den Eschenberg, die guten Restaurants. Und in der Siedlung ist es vor allem das Bänkli auf dem Spielplatz, auf dem er gerne sitzt und mit den Nachbarn plaudert.

Wenn man Avni Kastrati fragt, wieso er bereits so lange Hauswart ist, muss er nicht lange überlegen. Ihm gefalle die Handarbeit, zu tüfteln und zu versuchen, Sachen zu flicken, statt sie wegzuwerfen oder teuer von einer externen Firma reparieren zu lassen.

## **3 Fragen an Avni Kastrati**

### *Hast du ein Lieblingsessen?*

Flia, ein Gericht aus meiner Heimat, dem Kosovo. Es handelt sich um eine Art Pastete aus mehreren, Crêpe ähnlichen Schichten, die mit Rahm bestrichen und z.B. mit Weichkäse genossen wird.

### *Was muss man in Winterthur gesehen haben?*

Da gibt es vieles! Zum Beispiel den Wildpark Bruderhaus. Oder die tolle Aussicht vom Eschenbergturm aus.

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

Ich würde dafür sorgen, dass die Leute mehr Sorge zur Umwelt tragen. Zum Beispiel ihren Abfall korrekt entsorgen. Nicht nur im Zug!



# Jahresrechnung 2022

S. 36  
Finanzbericht

S. 40  
Mittelflussrechnung

S. 46  
Bericht  
Revisionsstelle

S. 37  
Bilanz

S. 41  
Anhang  
Jahresrechnung 2022

S. 39  
Erfolgsrechnung

S. 45  
Budget 2023

Finanzbericht 2022

# Der Druck auf die Finanzen nimmt zu

Ich kann auf ein weiteres, grundsätzlich erfreuliches Jahr zurückblicken, auch wenn verschiedene Parameter zeigen, dass sich einige Rahmenbedingungen verändern und die Anforderungen an die finanzielle Führung erschweren. Dank der Vollvermietung der Wohnungen mit nur wenigen, aber doch zunehmenden kurzen Leerständen, erlaubte es unsere Ertragslage, die Vorgaben bezüglich der Einlagen in den Erneuerungs- und den Heimfallfonds einzuhalten und die Rechnung ausgeglichen zu gestalten. Die temporären Leerstände gründen daher, dass ausziehende Mieter\*innen die Wohnung oftmals schnell verlassen wollen und wir die neuen Mieter\*innen selbst evaluieren statt die uns vorgeschlagenen Nachmieter\*innen zu übernehmen, was mehr Zeit in Anspruch nimmt. Zudem verursachen Wiederinstandstellungen umfangreiche Arbeiten, für die die Wohnungen leer sein sollten.

2022 wurden verschiedene Bauprojekte in Angriff genommen, deren Kosten dazu geführt haben, dass sich die liquiden Mittel markant reduzieren und weiter reduzieren werden. Immerhin haben die Einlagen in unserer Depositenkasse zugenommen und dazu beigetragen, dass wir auch die vertraglich vereinbarten Amortisationszahlungen an die PK SBB problemlos leisten konnten. Auch die Liquidität ist noch immer auf einem beträchtlich hohen Stand.

Nachdem die Zinssätze während einer längeren Phase auf einem sehr tiefen Niveau verharrten, sind diese 2022 wieder markant angestiegen. Glücklicherweise haben wir unsere Hypotheken in der Vergangenheit mit unterschiedlichen Laufzeiten in Form von Festhypotheken zu vergleichsweise niedrigen Zinssätzen mittel- bis langfristig anbinden können. Eine einzige Festhypothek ist im November 2022 abgelaufen und wir führen diese nun für die

nächsten drei Jahre als Saron-Hypothek ebenfalls bei der PK SBB weiter.

Bei der Mietzinskalkulation spielt die Höhe des Gebäudeversicherungswerts (GVW) eine grosse Rolle, weil jedes Jahr 1 % der GVW aller Liegenschaften in den Erneuerungsfonds eingelegt werden. Der aus diesem Prozent resultierende Betrag wird in den Mietzins eingerechnet. Nachdem die GVW seit 2009 unverändert geblieben sind, hat nun der Anstieg der Baukosten dazu geführt, dass die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich die Werte ab Januar 2023 anpasst. Deshalb werden wir ab 2023 jedes Jahr mehr als 32'000 Franken zusätzlich in den Erneuerungsfonds einlegen müssen. Der Vorstand hat beschlossen, diese zusätzliche Einlage aus den bisherigen Mietzinseinnahmen zu finanzieren und die Mietzinse vorläufig nicht zu erhöhen.

Unsere Liegenschaft Tösstal wurde auf Land erstellt, das der Stadt gehört. Aufgrund des Baurechtsvertrags müssen wir während der Vertragslaufzeit einen Baurechtszins bezahlen, dessen Höhe u.a. an die Entwicklung des Referenzzinssatzes gekoppelt ist und nach jeweils fünf Jahren angepasst wird. Da dieser sich in den vergangenen Jahren laufend reduziert hat, kommen wir ab 2022 für die nächsten fünf Jahre in den Genuss einer Zinsreduktion von jährlich rund 15'000 Franken.

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

# Bilanz per 31. Dezember 2022

## Aktiven

Konten / Kontengruppen	31. Dez. 2022 CHF	31. Dez. 2021 CHF	Veränderung CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	617'646.07	1'013'256.79	-395'610.72
Forderungen Mieter (inkl. ehemalige)	12'874.00	15'191.20	-2'317.20
Übrige Forderungen	0.00	380.00	-380.00
Delkredere	-13'000.00	-13'000.00	0.00
Heiz- und Nebenkosten	33'420.55	18'999.75	14'420.80
Aktive Rechnungsabgrenzung	14'410.00	8'000.00	6'410.00
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>665'350.62</b>	<b>1'042'827.74</b>	<b>-377'477.12</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	3'950'000.00	3'950'000.00	0.00
Liegenschaften Endliker	8'495'781.50	8'475'781.50	20'000.00
Liegenschaften Etzberg	4'652'408.00	4'652'408.00	0.00
Liegenschaften Tösstalstrasse	5'762'000.00	5'762'000.00	0.00
Liegenschaften Nägelseestrasse	7'037'000.00	7'037'000.00	0.00
<b>Anlagewerte Immobilien</b>	<b>29'897'189.50</b>	<b>29'877'189.50</b>	<b>20'000.00</b>
Kumulierte Einlagen Amortisationsfonds	-2'494'781.50	-2'247'781.50	122'000.00
Kumulierte Einlagen Heimfallfonds	-4'660'408.00	-4'390'408.00	270'000.00
<b>Buchwert Immobilien</b>	<b>22'742'000.00</b>	<b>23'114'000.00</b>	<b>-372'000.00</b>
<b>Baukonten</b>	<b>629'294.05</b>	<b>0.00</b>	<b>629'294.05</b>
<b>Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital</b>	<b>6'000.00</b>	<b>2'000.00</b>	<b>4'000.00</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>23'377'295.05</b>	<b>23'116'001.00</b>	<b>261'294.05</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>24'042'645.67</b>	<b>24'158'828.74</b>	<b>-116'183.07</b>

## Passiven

Konten / Kontengruppen	31. Dez. 2022 CHF	31. Dez. 2021 CHF	Veränderung CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	87'648.40	81'012.15	6'636.25
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	467'000.00	467'000.00	0.00
Vorausbezahlte Heiz- & Nebenkosten Mieter	60'349.00	60'334.00	15.00
Vorausbezahlte Mietzinse	111'759.70	105'955.15	5'804.55
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	4'300.00	13'358.65	-9'058.65
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>731'057.10</b>	<b>727'659.95</b>	<b>3'397.15</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Pflichtdarlehen Mieter	4'000.00	4'000.00	0.00
Kauttionen Mieter	19'800.00	25'800.00	-6'000.00
Depositenkasse	1'039'486.45	933'790.45	105'696.00
Hypotheken	19'925'000.00	20'392'000.00	-467'000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>20'988'286.45</b>	<b>21'355'590.45</b>	<b>-367'304.00</b>
<b>Rückstellungen &amp; Fonds</b>			
Erneuerungsfonds	1'571'234.58	1'326'991.58	244'243.00
Rückstellungen Diverse	18'599.60	18'599.60	0.00
<b>Total Rückstellungen und Fonds</b>	<b>1'589'834.18</b>	<b>1'345'591.18</b>	<b>244'243.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>23'309'177.73</b>	<b>23'428'841.58</b>	<b>-119'663.85</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Anteilscheinkapital	791'000.00	787'600.00	3'400.00
Verlustvortrag	-57'612.84	-59'591.43	-1'978.59
Jahreserfolg (+ Gewinn / - Verlust)	80.78	1'978.59	1'897.81
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>733'467.94</b>	<b>729'987.16</b>	<b>3'480.78</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>24'042'645.67</b>	<b>24'158'828.74</b>	<b>-116'183.07</b>

# Erfolgsrechnung 2022

Konten / Kontengruppen	2022 CHF	2021 CHF	Veränderung CHF
<b>Ertrag</b>			
Mietzinse	1'697'563.50	1'683'026.00	14'537.50
./. Leerstände und Mietzinsreduktionen	-12'707.50	-7'785.00	4'922.50
./. Debitorenverluste, Veränderung Delkrederere	0.00	0.00	0.00
Verrechnungen an Mieter und Dritte	12'108.40	15'794.15	-3'685.75
Sonstige betriebliche Erträge	6'538.00	6'386.30	151.70
<b>Total Betriebsertrag netto</b>	<b>1'703'502.40</b>	<b>1'697'421.45</b>	<b>6'080.95</b>
<b>Aufwand</b>			
Liegenschaftsunterhalt	-457'555.04	-416'935.20	40'619.84
Entnahme Erneuerungsfonds; Aktivierung	92'000.00	74'000.00	18'000.00
Besoldungen Hauswarte (inkl. Sozialleistungen)	-47'231.15	-49'258.75	-2'027.60
Einlagen Erneuerungsfonds	-316'243.00	-316'243.00	0.00
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	-87'921.00	-87'498.85	422.15
<b>Total Liegenschaftskosten</b>	<b>-816'950.19</b>	<b>-795'935.80</b>	<b>21'014.39</b>
<b>Verwaltung</b>			
Entschädigungen Vorstand und GPK	-85'950.00	-69'742.00	16'208.00
Entschädigungen Revisionsstelle	-4'000.00	-4'200.00	-200.00
Sozialleistungen	-7'926.85	-6'241.00	1'685.85
Entschädigungen Dritte	-1'812.50	-320.00	1'492.50
Diverser Genossenschaftsaufwand	-50'292.00	-53'363.58	-3'071.58
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-149'981.35</b>	<b>-133'866.58</b>	<b>16'114.77</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>-392'000.00</b>	<b>-395'000.00</b>	<b>-3'000.00</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen &amp; Steuern</b>	<b>344'570.86</b>	<b>372'619.07</b>	<b>-28'048.21</b>
Hypothekar- und Depositenkassenzinsen	-248'816.75	-253'428.20	-4'611.45
Baurechtszinsen	-95'700.20	-111'083.40	-15'383.20
Übriger Finanzerfolg	-572.88	-1'144.03	571.15
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-345'089.83</b>	<b>-365'655.63</b>	<b>-20'565.80</b>
<b>Ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg</b>	<b>738.20</b>	<b>-4'796.70</b>	<b>5'534.90</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>219.23</b>	<b>2'166.74</b>	<b>-1'947.51</b>
<b>Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern</b>	<b>-138.45</b>	<b>-188.15</b>	<b>-49.70</b>
<b>Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)</b>	<b>80.78</b>	<b>1'978.59</b>	<b>-1'897.81</b>

# Mittelflussrechnung 2022

Konten / Kontengruppen	2022 CHF	2021 CHF
<b>Mittelfluss aus der Geschäftstätigkeit (Cashflow)</b>	<b>617'587</b>	<b>717'518</b>
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	81	1'979
Abschreibungen	122'000	125'000
Einlagen Heimfallfonds	270'000	270'000
Einlage Erneuerungsfonds	316'243	316'243
Entnahme Erneuerungsfonds	-72'000	-74'000
Veränderung Rückstellungen	0	-701
Veränderung Guthaben (inkl. Delkredere/nicht einbez. AS-Kapital)	-1'303	3'262
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-20'831	24'411
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	6'636	50'615
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	-3'239	710
<b>Mittelfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-649'294</b>	<b>-50'000</b>
Investitionen Liegenschaften	-649'294	-50'000
Desinvestitionen Liegenschaften	0	0
<b>Mittelfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-363'904</b>	<b>-186'086</b>
Einzahlung Hypotheken	0	0
Rückzahlung Hypotheken	-467'000	-419'000
Veränderung Darlehen, Kautionen, Depositenkasse	99'696	227'614
Veränderung Anteilscheinkapital	3'400	5'300
Verzinsung Anteilscheine (Gewinnverwendung)	0	0
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-395'611</b>	<b>481'432</b>
Nachweis Veränderung flüssige Mittel:		
Flüssige Mittel am 01. Januar	1'013'257	531'825
Flüssige Mittel am 31. Dezember	617'646	1'013'257
<b>Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel</b>	<b>-395'611</b>	<b>481'432</b>



# Anhang Jahresrechnung 2022

## 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 Nicht-Genossenschaftsmieter\*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

	2022/CHF	2021/CHF
<b>Entwicklung der flüssigen Mittel</b>		
PostFinance: Geschäftskonto	122'532.07	111'960.37
PostFinance: Mietzinskonto (im Februar 2022 aufgelöst)	495'114.00	253.67
Zürcher Kantonalbank: Firmenkonto	-	901'042.75
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>617'646.07</b>	<b>1'013'256.79</b>

\* Zur Vermeidung von Sollzinsen «Guthabenzins» bei Guthaben von > CHF 200'000 bei der PostFinance wurden laufend Überträge auf das Konto bei der ZKB vorgenommen.

## Liegenschaften

Bei der Liegenschaft Endlikerstrasse wurde der wertvermehrende Anteil der Kosten der neuen Briefkasten- und und Sonnerieanlage aktiviert.

Die Anpassung der Abschreibungsstrategie und insbesondere 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.

	2022/CHF	2021/CHF
<b>Baukonten</b>		
Dachsanierung Nägelsee	561'863.75	-
Ersatz Sonnenschutz Nägelsee	22'430.30	-
Neue Photovoltaik-Anlage Nägelsee	45'000.00	-
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>629'294.05</b>	<b>-</b>

\* Die Auflösung der Baukonten (Aktivierung, Erneuerungsfonds) findet nach Abschluss der Projekte 2023 statt.

	2022/CHF	2021/CHF
<b>Forderungen gegenüber Mietern</b>		
Buchwert sämtlicher Forderungen gegenüber Mietern	18'874.00	17'191.00
./ Wertberichtigung (Delkrede) )	-13'000.00	-13'000.00

Die Höhe der möglichen Wertebussen und die dafür in einem Vorjahr gebildete Wertberichtigung wurden nicht verändert, da die bilanzierten Forderungen zur Hauptsache aus ausstehenden Mietzinsen eines schon lange abgeschlossenen Mietverhältnisses 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 und Februar 2023 bezahlte Rechnungen für Aufwände des Berichtsjahres und um 2023 zurückbezahlte Anteilsguthaben von Mietern, die im 4. Quartal 2022 ausgezogen respektive verstorben sind.

#### Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten/Hypotheken

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

#### 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 0.1 Mio. CHF zugenommen und sie werden aktuell mit 1 % verzinst. Als Sicherheit für die Einlagen haftet das gesamte Genossenschaftsvermögen; die Einlagen sind nicht grundpfandrechtl. gesichert.

	2022/CHF	2021/CHF
<b>Erneuerungsfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	1'326'991.58	1'084'748.58
Ordentliche Einlage	316'243.00	316'243.00
Entnahme (2022: neue Briefkasten- und Sonnerieanlage Endliker; 2021: neue Heizung Endliker)	-72'000.00	-74'000.00
Bestand am 31. Dezember	1'571'234.58	1'326'991.58

\* Pendent sind Entnahmen im Zusammenhang mit der Dachsanierung und dem neuen Sonnenschutz. Diese Projekte an der Nägelseestrasse werden 2023 abgeschlossen.

	2022/CHF	2021/CHF
<b>Liegenschaftsunterhalt</b>		
Ordentlicher Unterhalt der Liegenschaften inkl. Material	294'444.84	291'008.52
Ersatz Briefkasten- und Sonnerieanlage Endliker	93'413.10	-
Vier neue Waschmaschinen Etzberg	24'998.80	-
Fensterkontrolle und Fensterunterhalt Endliker	30'590.45	-
Kostenanteil Anschluss an die Fernwärme im Endliker	-	74'188.28
Diverse Projekte	14'107.85	51'738.40
Total Liegenschaftsunterhalt	457'555.04	416'935.20

	2022/CHF	2021/CHF
<b>Entschädigungen Vorstand, Geschäftsstelle und Dritte</b>		
Mitglieder Vorstand und Geschäftsstelle: Funktionsentschädigungen	71'300.00	45'342.00
Mitglieder Vorstand: Sitzungen, Tagungen, Protokolle	7'875.00	10'650.00
Mitglieder Vorstand: Projektarbeit	6'775.00	10'250.00
Mitglieder Vorstand: Gratifikationen (CHF 500 pro Mitglied)	-	3'500.00
Sozialleistungen	7'926.85	6'241.00
Diverse Entschädigungen an Dritte (Vorjahr korrigiert)	1'812.50	1'040.00
<b>Total Entschädigungen Vorstand, GPK und Dritte</b>	<b>95'689.35</b>	<b>77'023.00</b>
Anpassung der Ansätze per 1. Januar 2022.		
<b>Entschädigungen</b> für operative Tätigkeiten durch Vorstands-Mitglieder	2'225.00	2'525.00
<b>Anzahl Vollzeitstellen</b> (im Jahresdurchschnitt)	< als 10	< als 10
<b>Künftige, nicht bilanzierte Baurechtszinsen</b> Restlaufzeit bis Ende Baurecht (nicht indexiert)	5'193'376.00	5'636'570.65

\* Dank der Halbierung des Zinssatzes auf 1.25 % halbierte sich auch der Baurechtszins für die Tösstalstrasse ab dem Berichtsjahr. Für die Nägelseestrasse resultiert aus der teuerungsbedingten Anpassung des Landwerts ab 2023 eine Erhöhung der jährlichen Zinskosten um CHF 1'785.50.

	2022/CHF	2021/CHF
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften (ohne Baukonten)	22'742'000.00	23'114'000.00
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	20'392'000.00	20'859'000.00

**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.

Sonstige

keine

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

	2022/CHF	2021/CHF
<b>Ausserordentlicher Erfolg</b>		
Höherer Beitrag der Versicherung an einen Wasserschaden aus einem Vorjahr als angenommen	2'000.00	-
Spende an die Glückskette für Ukraine-Flüchtlinge	-3'000.00	-
Abschreibungen Restbestand Heizöl	-	-7'590.00
Diverse ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Erträge	1'738.20	2'793.30
<b>Total ausserordentlicher Erfolg (- Aufwand- / + Ertragsüberschuss)</b>	<b>738.20</b>	<b>-4'796.70</b>
<hr/>		
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine

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

	2022/CHF	2021/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>

**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
<b>Total Versicherungswerte</b>	<b>31'624'300</b>	<b>31'624'300</b>

\* Aufgrund der Anpassung des Gebäudeversicherungsindex per 1. Januar 2023 werden sich die Gebäudeversicherungswerte ab 2023 erhöhen.

# Budget 2023

Konten / Kontengruppen	Budget 2023 CHF	Budget 2022 CHF	JR 2022 CHF	JR 2021 CHF
<b>Ertrag</b>				
Mietzinse	1'695'000	1'690'000	1'697'564	1'683'026
./. Leerstände und Mietzinsreduktionen	-5'000	-4'000	-12'708	-7'785
./. Veränderung Delkredere	-	-1'000	-	-
Verrechnungen an Mieter und Dritte	8'000	10'000	12'108	15'794
Sonstige betriebliche Erträge	6'000	6'000	6'538	6'386
<b>Total Betriebsertrag netto</b>	<b>1'704'000</b>	<b>1'701'000</b>	<b>1'703'502</b>	<b>1'697'421</b>
<b>Aufwand</b>				
Liegenschaftsunterhalt	-443'000	-370'000	-457'555	-416'935
Entnahme Erneuerungsfonds	120'000		92'000	74'000
Besoldungen Hauswarte	-50'000	-50'000	-47'231	-49'259
Einlagen Erneuerungsfonds	-349'000	-316'000	-316'243	-316'243
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	-92'000	-90'000	-87'921	-87'499
<b>Total Liegenschaftskosten</b>	<b>-814'000</b>	<b>-826'000</b>	<b>-816'950</b>	<b>-795'936</b>
Entschädigungen Vorstand	-85'000	-78'000	-85'950	-69'742
Entschädigungen Revisionsstelle	-4'000	-4'000	-4'000	-4'200
Sozialleistungen	-6'000	-3'000	-7'927	-6'241
Entschädigungen Dritte	-1'000	-1'000	-1'813	-320
Diverser Genossenschaftsaufwand	-48'000	-30'000	-50'292	-53'364
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-144'000</b>	<b>-116'000</b>	<b>-149'982</b>	<b>-133'867</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>-400'000</b>	<b>-395'000</b>	<b>-392'000</b>	<b>-395'000</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>				
	<b>346'000</b>	<b>364'000</b>	<b>344'571</b>	<b>372'619</b>
Zinsen Depositenkasse	-10'000	-9'000	-9'696	-8'000
Hypothekarzinsen	-238'000	-241'000	-239'121	-245'428
Baurechtszinsen	-96'000	-111'000	-95'700	-111'083
Übriger Finanzerfolg	-1'000	-1'000	-573	-1'144
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-345'000</b>	<b>-362'000</b>	<b>-345'090</b>	<b>-365'655</b>
<b>Ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>738</b>	<b>-4'797</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>				
	<b>1'000</b>	<b>2'000</b>	<b>219</b>	<b>2'167</b>
<b>Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern</b>	<b>-1'000</b>	<b>-1'000</b>	<b>-138</b>	<b>-188</b>
<b>Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)</b>	<b>-</b>	<b>1'000</b>	<b>81</b>	<b>1'978</b>

# 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 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

  
M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*



M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. März 2023

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF  
THE GLOBAL ADVISORY  
AND ACCOUNTING NETWORK

# Ausblick 2023

**Ausblick 2023**

# Es bleibt spannend!

**Die EBGW hat in den letzten vier Jahren den Sanierungsrückstand der vier Liegenschaften in Angriff genommen und schon einige der gesetzten Ziele erreicht. Dieser Prozess wird uns auch in den kommenden Jahren stark beschäftigen. Es stehen einige kleinere und grössere Projekte vor der Tür.**

Wir werden dieses Jahr die Dachsanierung Nägelsee abschliessen und die Photovoltaikanlage in Betrieb nehmen. Nach Abschluss sollen die Sonnenstoren aller Wohnungen der Liegenschaft Nägelsee ersetzt werden.

Wir werden in diesem Jahr auch intensiv mit der Planung der Fallstrang- und Badezimmersanierung Endliker beginnen. Aufgrund der Grösse dieser Liegenschaft, der grossen Anzahl an betroffenen Mieter\*innen sowie der Komplexität dieses Projekts bedarf es dafür eine saubere, fundierte und koordinierte Planung. Diese wird uns sowohl im laufenden als auch im kommenden Jahr 2023/24 beschäftigen. Der Gestaltungsplan «Am Bach – Mitte» wird voraussichtlich erst Mitte 2024 in Kraft treten und wir werden die Möglichkeiten, die uns dieser Gestaltungsplan bringt, sorgfältig prüfen.

Auch die aktuelle Energiesituation mit den stark steigenden Gas- und Strompreisen fliesst selbstverständlich in unsere Überlegungen und Planungen mit ein. So werden wir in der Liegenschaft Endliker die Beleuchtungen der allgemeinen Räume wie Veloräume, Tiefgaragen, Laubengänge und Gehwege mit neuen, modernen energiesparenden LED-Beleuchtungen ersetzen und so zu einem effizienten Stromverbrauch beitragen.

Wir werden alle Mieter\*innen rechtzeitig über bevorstehende Sanierungsmassnahmen informieren und sind darum bemüht, dass Beeinträchtigungen aller Mieter\*innen auf das Nötigste reduziert werden können.



# Schimmel in Wohnungen – und was Sie dagegen tun können

**Schlagworte wie «Energie sparen» oder «Raumwärme reduzieren» lesen wir regelmässig. Aber: Ein verändertes Benutzerverhalten beim Heizen und Lüften kann sich auch negativ auswirken. Lesen Sie hier, wie Sie Schimmel in Ihrer Wohnung vorbeugen können.**

## Ideale Verhältnisse für Schimmel:

- Unzureichendes und unsachgemässes Lüften ist u.a. der Grund für eine erhöhte Feuchte im Innenraum.
- Die Voraussetzung für Schimmel ist in erster Linie eine ausreichend hohe Feuchtigkeit. So werden schlecht belüftete, feuchte Materialien von Schimmel befallen.
- Duschen, Kochen, Wäschetrocknen, Pflanzen, offene Aquarien, wie auch die Anzahl Personen erhöhen die Luftfeuchtigkeit.
- Möbel (Sofas, Kästen, Vorhänge, etc.), welche zu nahe an der Aussenwand stehen, verhindern, dass durch Luftzirkulation die Raumwärme gleichmässig verteilt wird. Dadurch ist in diesen Bereichen die Wand kühler.

## Verhalten des Wohnungsbenutzenden:

- Duschen oder Kochen erhöht die Raumluftfeuchte schlagartig um ein Vielfaches. Diese Feuchte muss möglichst schnell nach der Nutzung durch Lüften ins Freie transportiert werden (über den Luftventilator oder über das Fenster).
- In der Wohnung keine Wäsche trocknen, denn dies erhöht die Raumluftfeuchte um ein Vielfaches.
- Alle Räume – auch weniger genutzte – regelmässig lüften, dies mindestens 3 Mal pro Tag während 3 Minuten (max. 5). In jedem Raum kann es zu einer Feuchteanreicherung kommen.
- Im Winter führt das Schrägstellen der Fenster über eine längere Zeit zu einer Abkühlung der

Rauminnenwände. Dies begünstigt die Kondensatbildung auf den Wand- und Möbeloberflächen.

- Richtig Lüften heisst, möglichst schnell viel Luft auszutauschen. Das erreicht man am besten mit Querlüften. Wie oft gelüftet werden muss, ist abhängig vom Feuchtigkeitsanfall.
- Die Raumfeuchtigkeit muss unter 60 % liegen. Dies können Sie mittels eines Hygrometers überwachen.

## Was kann man tun, bei einem geringem bis mittleren Umfang eines Schimmelbefalls?

- Auf glatten Flächen (Glas, Flies, Keramik oder ähnliches): Diese mit Wasser und handelsüblichen Reiniger abwaschen.
- Auf porösen Flächen (verputzte und gestrichene Wände): Sollten mit einem alkoholischen Reiniger (70 bis 80 % Alkoholanteil) unter Verwendung eines Mikrofasertuches feucht abgewischt werden.
- Bitte kein Javelwasser verwenden. Dabei sollte das Zimmer gut durchgelüftet werden.
- Nach der Pilzbehandlung auf korrektes Lüften achten. Luftfeuchtigkeit kontrollieren und nie über 60 % ansteigen lassen.
- Grossflächiger Pilzbefall an Wänden und Decken (grösser als 0.5 m<sup>2</sup>) muss der Verwaltung gemeldet werden.

**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





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)

