Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2024



EBGW

Eisenbahner-
Baugenossenschaft
Winterthur

Impressum

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

052 232 02 01
info@ebgw.ch

Konzept & Design
Gabriela Martinelli Design, Winterthur
www.gabrielamartinelli.ch

Fotografie
Lea Reutimann, Winterthur
www.leareutimann.ch

Druck
Typotron AG, St. Gallen
www.typotron.ch

Schriften
Rothorn, ROHH type foundry

Papier
Daunendruck White FSC

Inhaltsverzeichnis

5 **Vorwort**

6 **Generalversammlung 2024**

- Zusammenfassung GV 2024
- Wahlen

9 **Organisation der EBGW**

12 **EBGW 2024 – Das Jahr in Zahlen**

14 **Reparaturmeldungen**

15 **Geschäftsbericht 2024**

- Präsident
- Geschäftsstelle
- Bau
- Kommunikation
- Liegenschaften

35 **Menschen in der EBGW**

40 **Zufriedenheitsumfrage**

42 **Rätsel und Co.**

45 **Jahresrechnung 2024**

- Finanzbericht
- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Mittelflussrechnung
- Anhang Jahresrechnung 2024
- Bericht der Revisionsstelle
- Budget 2025

60 **Ausblick**



Auf ein erfolgreiches 2024 und Ausblicke auf zukünftige Projekte

Geschätzte EBGW-Mitglieder

Schon wieder ist es Zeit auf das vergangene Geschäftsjahr 2024 zurückzublicken. Es ist mir wichtig, dabei den Blick auf die Gegenwart und in die Zukunft nicht zu vernachlässigen.

In einer Welt, die sich immer schneller zu drehen scheint, sind wir auch als EBGW sehr gefordert. Wir wollen aus der Vergangenheit lernen und daraus Erkenntnisse gewinnen, um diese dann auch gewinnbringend für unsere Mitglieder umzusetzen. In der Gegenwart sind wir gefordert die vielen Entwicklungen in unserer Gesellschaft zu erkennen, analysieren und entsprechend darauf zu reagieren. Um die EBGW in eine stabile und sichere Zukunft zu führen, wollen und sollen wir keine der relevanten Entwicklungen verpassen und uns den Herausforderungen stellen. Stillstand können wir uns nicht leisten, sonst

«Wir wollen aus der Vergangenheit lernen und daraus Erkenntnisse gewinnen, um diese dann auch gewinnbringend für unsere Mitglieder umzusetzen.»

verlieren wir den Anschluss. Trotzdem sollten wir uns dabei aber nicht unnötig unter Druck setzen lassen. Stress hemmt oft Kreativität und unter Stress entstehen meist nicht die besten Lösungen. Dieser Spagat zwischen der ständigen Weiterentwicklung und trotzdem der nötigen Ruhe, ist eine grosse Herausforderung – auch für die EBGW.

Ich hoffe wir können Ihnen mit dem vorliegenden Geschäftsbericht sowohl einen erfreulichen Rückblick auf das vergangene Jahr als auch einen ermutigenden Ausblick auf das neue Geschäftsjahr ermöglichen.

Ich freue mich, an der Generalversammlung wieder mit möglichst vielen von Ihnen auf ein erfolgreiches Jahr 2024 anzustossen und Ausblicke auf die zukünftigen Projekte zu gewähren.

Die diesjährige Generalversammlung findet am Freitag, 23. Mai 2025 im Casinotheater Winterthur statt.

Ihr EBGW-Präsident
Lukas Gerosa



Zusammenfassung GV 2024

Rückblick auf einen gelungenen Abend

Die Generalversammlung ist jedes Jahr das Highlight unseres Genossenschaftslebens – so auch im Jahr 2024! Präsident Lukas Gerosa begrüsste herzlich die 77 anwesenden Mitglieder in der stimmungsvollen Atmosphäre der Roten Trotte in Wülflingen. Mit nur einer Person weniger als im Vorjahr bleibt das Interesse an unserer GV weiterhin erfreulich hoch, was uns alle sehr gefreut hat.

Ein besonderer Moment war die Wiederwahl aller sieben Vorstandsmitglieder. Sie stellten sich geschlossen zur Wiederwahl, und alle wurden einstimmig im Amt bestätigt. Dieses starke Vertrauensvotum zeigt, wie sehr die Mitglieder die Arbeit des Vorstands schätzen und unterstützen.

Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung wurden ebenfalls ohne Gegenstimmen genehmigt – begleitet von Applaus. Mit der Décharge, die dem Vorstand erteilt wurde, drückten die Mitglieder ihre Anerkennung für die engagierte Arbeit des vergangenen Jahres aus. Diese positive Rückmeldung motiviert den Vorstand, auch in Zukunft mit vollem Einsatz für die Weiterentwicklung unseres Vereins zu arbeiten.

Die GV endete wie gewohnt mit dem traditionellen Schlusswort des Präsidenten, der die Gelegenheit nutzte, sich bei allen Anwesenden für ihre Unterstützung zu bedanken. Besonders hob er das freiwillige Engagement vieler Mitglieder hervor, das den Erfolg und die Beständigkeit der EBGW überhaupt erst ermöglicht. Sein Dank galt auch denjenigen, die hinter den Kulissen zur gelungenen Durchführung der GV beigetragen haben.

Um 19:06 Uhr schloss die Generalversammlung offiziell, aber viele Mitglieder nutzten die Gelegenheit, den Abend in geselliger Runde bei angeregten Gesprächen ausklingen zu lassen. Der Vorstand freut sich darauf, auch in diesem Jahr dieses wichtige Ereignis mit Ihnen gemeinsam zu feiern.

Peter Wüger, Protokollführer



















Wahlen

Erfreulicherweise sind auf die Generalversammlung 2025 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 2023 aus folgenden Ämtern zusammen:

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

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

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

Vertreterin Liegenschaften
Liegenschaftsverantwortliche «Endliker»
Monika Kallay, monika.kallay@ebgw.ch
Telefon 052 315 25 38

Protokollführer
Liegenschaftsverantwortlicher «Tösstal»
Peter Wüger, peter.wueger@ebgw.ch
Telefon 052 233 29 77

Kommunikationsverantwortliche
Miriam Engler, miriam.engler@ebgw.ch
Telefon 077 510 50 11

Bauverantwortlicher
René Meier, 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 Liegenschaftsverantwortlichen für die Liegenschaft Nägelsee zählen. Omar Tejedor Rizzo hat sein Amt per 28. Februar 2025 abgegeben. Wir danken Omar herzlich für die geleistete Arbeit und Dienste für die EBGW. Nun gibt es einen Nachfolger. Dürfen wir Ihnen vorstellen...

David Walliser

David lebt mit seiner Frau seit 2 Jahren in der Liegenschaft Nägelsee. Er hat seine neue Funktion als Liegenschaftsverwalter Nägelsee am 01. März 2025 begonnen. Hauptberuflich arbeitet er derzeit als Bauleiter bei der konzeptS AG. David wird die EBGW allerdings nicht nur als LV unterstützen und mitgestalten, sondern ist auch Teil der neu gebildeten Baukommission. Genaueres zu David können Sie in den Mietendenportraits erfahren.

4 Fragen an David Walliser

Beschreibe dich in 5 Worten
zielstrebig, humorvoll, hilfsbereit, kontaktfreudig, geduldig

Was möchtest du in der EBGW erreichen oder beitragen?
In der Baukommission möchte ich meine Erfahrungen von meinem Beruf teilen und die Werte von der EBGW für die Nachhaltigkeit im Bereich Bau vertreten.

Wie gefällt es dir/euch im Nägelsee?
Wir konnten uns in den zwei Jahren gut einleben und schon einige Kontakte knüpfen

Was machst du in deiner Freizeit?
Ich gehe regelmässig ins Fitness und Unternehme viel mit Freunden.



EBGW 2024 – das Jahr in Zahlen

9

Zur Erledigung seiner Aufgaben traf sich der Vorstand zu 9 ordentlichen Sitzungen, 3 Workshops und 1 Herbstrundgang.

373'

Die Gesamtkosten der Heizkosten betrugen 2023/2024 117'403 CHF.

117'403.–

2'637.–

Pro Wohnung wurden durchschnittlich 2'637 CHF für den Unterhalt investiert.

Der durchschnittliche monatliche Nettomietzins einer Wohnung der EBGW beträgt 1'238 CHF.

1'238.–

30'175 kWh

30'175 kWh Eigenverbrauch der PV-Anlage Nägelsee. 48'433 kWh Einspeisung ins Netz (Stadtwerke) der PV-Anlage Nägelsee

Verwendete Zookarten: **107**

4

FCW Eintritte Saison 23/24: Es gab zwei Spiele, an denen nicht alle 4 Karten verwendet wurden, aber kein Spiel was von der EBGW unbesucht blieb.

'613.–

Für die Kosten von zukünftigen Erneuerungen konnten 373'613 CHF auf die Seite (Erneuerungsfonds) gelegt werden.



Mitgliederbestand

121 **Genossenschafter in Wohnungen (davon 13 Doppelmitglieder)**

80 **Genossenschafter sind nicht bei der EBGW wohnhaft**

6 **Mietendenwechsel (3 im Endliker, 1 im Etzberg, 1 im Nägelsee, 1 im Tösstal)**

63%

63 % der EBGWler nahmen an der Zufriedenheitsumfrage teil.

21

Auf 21 Konten der genossenschaftseigenen Depositenkasse liegen insgesamt 1.483 Mio. CHF.

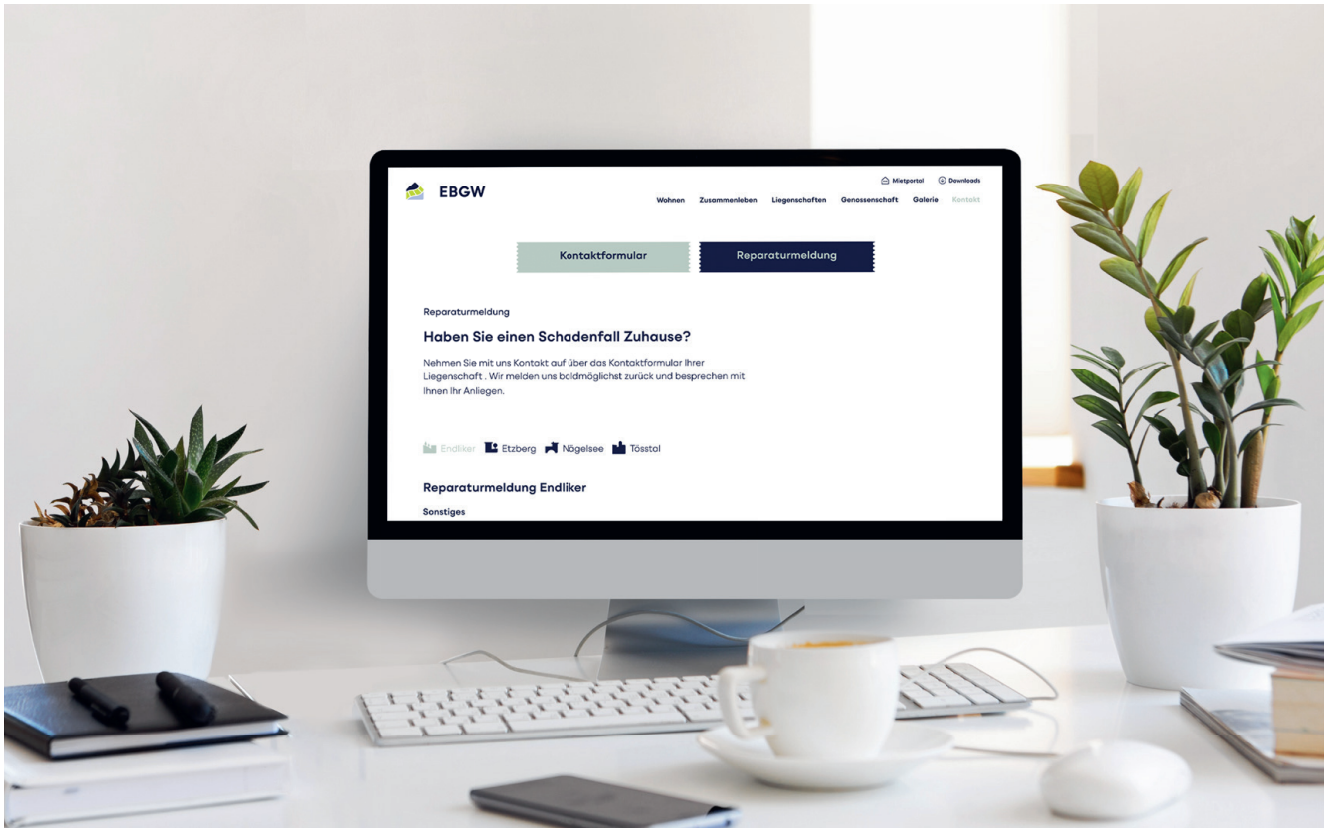
Reparaturmeldungen – So läuft’s

Damit wir Reparaturen in unseren Liegenschaften schnell und effizient bearbeiten können, bitten wir Sie, stets einen Reparaturschein auszufüllen. Dies ist wichtig, damit die zuständigen Liegenschaftsverantwortlichen, Hauswarte oder beauftragte Firmen über alle notwendigen Informationen verfügen, insbesondere über Ihre aktuellen Kontaktdaten.

Sie haben zwei Möglichkeiten, Ihre Reparaturmeldung einzureichen:

- **Online:** Nutzen Sie unser praktisches Online-Formular mittels folgendem QR-Code.
- **Reparaturschein:** Die Reparaturscheine liegen in Ihren Liegenschaften aus oder wurden bereits verteilt.

Bitte beachten Sie, dass wir mündliche oder per WhatsApp übermittelte Reparaturmeldungen leider nicht berücksichtigen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und Ihre Mithilfe, die eine reibungslose Abwicklung der Reparaturen ermöglicht.



Geschäftsbericht 2024

S. 16
Präsidium

S. 17
Geschäftsstelle

S. 19
Bau

S. 25
Kommunikation

S. 26
Tag der Genossenschaft

S. 28
Liegenschaft
Endliker

S. 30
Liegenschaft
Nägelsee

S. 32
Liegenschaft
Etzberg

S. 33
Liegenschaft
Tösstal

Präsidium

Im Zeichen des Aufbruchs

Nach einem Jahr der Konsolidierung stand das Jahr 2024 mehr im Zeichen des Aufbruchs. Viele strategische Ziele, welche der Vorstand im Jahr 2022 ausgearbeitet und teilweise bereits in Angriff genommen hatte, galt es weiterzuverfolgen und konkret umzusetzen.

Es macht grosse Freude zu sehen und zu spüren, dass die Anlässe und Feste grossen Anklang finden und auch einige Ideen für andere Aktivitäten entstanden sind.

Der Vorstand hat sich im vergangenen Jahr intensiv mit der anstehenden Sanierung der Siedlung Endliker beschäftigt. Dieser Prozess bedarf viel Zeit und Engagement von allen Beteiligten. Mit Unterstützung einer externen Beratung haben wir uns mit den verschiedenen Szenarien der Fallstrang- und Badezimmersanierung auseinandergesetzt, diskutiert und nach der besten Lösung gesucht. Danach haben wir das passendste Architekturbüro gesucht und unterdessen auch gefunden, welches diese Sanierung plant und umsetzt. Es freut uns, ihnen an der Generalversammlung dazu nähere Informationen vermitteln zu können.

«Es gilt den mittel- und langfristigen Investitionsbedarf im Auge zu behalten, da in den nächsten Jahren jede Liegenschaft den einen oder anderen Sanierungsbedarf aufweist..»

Selbstverständlich vergessen wir dabei die anderen Liegenschaften nicht. Es gilt den mittel- und langfristigen Investitionsbedarf im Auge zu behalten, da in den nächsten Jahren jede Liegenschaft den einen oder anderen Sanierungsbedarf aufweist. Unser Ziel ist immer alle Liegenschaften und Wohnungen auf einem guten und modernen Standard zu halten und die erforderlichen Sanierungen umzusetzen. Die stark gestiegenen Preise im Baubereich stellen eine erhöhte Herausforderung dar. Der Vorstand ist zuversichtlich, dass wir mit einer vernünftigen, nachhaltigen und zukunftsgerichteten Investitionsstrategie den Sanierungsrückstand unserer Liegenschaften nach und nach aufholen können. Leider bedarf auch das etwas Zeit und lässt sich nicht innert zwei bis drei Jahren bewerkstelligen. Wir beobachten auch die Zinsentwicklung genau und sind bestrebt auslaufende Hypotheken möglichst im richtigen Zeitpunkt möglichst günstig zu verlängern oder zurückzuzahlen. Es macht mich stolz, dass wir dieses Jahr eine beträchtliche Summe an Hypothekarschulden der Pensionskasse SBB zurückzahlen konnten. Die detaillierten Zahlen können sie dem Finanzbericht entnehmen.

Ein weiterer Meilenstein war die durchgeführte Zufriedenheitsumfrage unter unseren Mieterinnen und Mietern. Wir bedanken uns bei allen, die sich die Zeit genommen haben, uns mitzuteilen, was ihnen an der EBGW gefällt und wo noch Entwicklungspotential vorhanden ist. Die Umfrageergebnisse geben uns wichtige Anhaltspunkte, wo wir in Zukunft die Hebel ansetzen müssen.

Zum Schluss freut es mich ganz besonders, dass der Vorstand nun schon ins dritte Jahr in unveränderter Zusammensetzung starten darf. Nur mit konstruktiven, dialogfähigen, reflektierten und engagierten Vorstandsmitgliedern schaffen wir, die Herausforderungen gemeinsam zu meistern. Dafür möchte ich an dieser Stelle allen Vorstandskolleginnen und -kollegen meinen herzlichen Dank aussprechen.

Geschäftsstelle

Mitglied nur noch mit EBGW-Wohnung

Mitglied werden
In der Vergangenheit sind diverse Personen bei unserer Genossenschaft Mitglied geworden, weil sie dann regelmässig und zeitnah unsere Wohnungsausschreibungen zugestellt bekommen haben, die wir nach jeder Kündigung allen unseren Mitgliedern zustellen. Seit einiger Zeit verschickt unsere Kommunikationsabteilung periodisch an alle interessierten Personen unseren digitalen Newsletter, der unter anderem auch über gekündigte Wohnungen informiert. Mit der Anmeldung zum Erhalt des Newsletters entfällt auch der vorgängig genannte Grund für eine Mitgliedschaft bei der EBGW. Im Weiteren verbanden viele Mitglieder, die noch über keine Wohnung bei uns verfügen, die Mitgliedschaft mit der Annahme, dass sie bei der Wohnungsvergabe bevorzugt werden. Dies ist allerdings nicht der Fall. Nicht zuletzt aus diesen beiden Gründen, aber im Weiteren auch aufgrund des administrativen Aufwands hat der Vorstand im Berichtsjahr beschlossen, grundsätzlich nur noch Personen als neue Mitglieder aufzunehmen, die eine Wohnung der EBGW erhalten. Für diese ist eine Mitgliedschaft sogar obligatorisch.

Vermietung von gekündigten Wohnungen
Nach Erhalt der Kündigung einer Wohnung wird diese insbesondere an diversen Stellen bei der SBB zur Wiedervermietung ausgeschrieben. Die daraufhin eintreffenden Bewerbungen werden allen Vorstandsmitgliedern und insbesondere den Mitgliedern der jeweiligen Vermietungskommission, in welche in jedem Fall auch der Geschäftsführer Einsitz nimmt, zugänglich gemacht. Bei der Auswahl der neuen Mietenden halten wir uns an die statutarischen Vorgaben und vermieten die freie Wohnung in erster Linie an aktive und pensionierte Mitarbeitende der Konzerne SBB, Post und Swisscom, der WBG Winterthur sowie der öffentlichen Verwaltungen und des öffentlichen Verkehrs. Eine bereits bestehende Mitgliedschaft ist kein zu priorisierendes Kriterium bei der Vergabe einer Wohnung. Pro Wohnung können maximal zwei Personen Mitglied werden und Sie können sich gerne auf der Geschäftsstelle melden, wenn Sie als Mietpartner oder -partnerin nachträglich noch Mitglied werden wollen.

Wohnungsbelegung
Wie die meisten gemeinnützigen Wohnbauträger strebt auch die EBGW eine optimale Belegung ihrer Wohnungen an. Eine Wohnung ist optimal belegt, wenn die Zimmerzahl und die Anzahl Personen übereinstimmen oder um 1 differieren. Was wir nicht möchten, ist, dass unsere Wohnungen unterbelegt sind. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Anzahl Personen um mehr als zwei übersteigt. Selbstverständlich haben wir Verständnis dafür, dass Wohnungen nach dem Tod oder dem Auszug eines Mietenden für eine gewisse Zeit unterbelegt sind. Dies gilt auch für die Situation nach dem Auszug der Kinder. Wenn Sie aber nach einer gewissen «Trauerzeit» dazu bereit sind, ihre unterbelegte Wohnung für eine Familie freizugeben und in eine kleinere Wohnung umzuziehen, dann melden Sie sich bei uns. Sowohl aufgrund unserer Statuten als auch des Vermietungsreglements können und wollen wir Gesuche für einen Umzug in eine kleinere Wohnung bevorzugt behandeln.

Untervermietung
Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zuständig. Diese Zustimmung kann nur aus ganz wenigen, in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigert werden. Bitte melden Sie es uns also, wenn Sie eine oder mehrere Personen für eine kurze oder etwas längere Dauer in Ihrer Wohnung aufnehmen möchten.

Lärmbelästigungen
Wo Menschen vergleichsweise eng zusammenleben, gibt es auch Probleme. Zu diesen Problemen gehören auch Lärmbelästigungen, die dann entstehen, wenn Mietende in ihren Wohnungen und/oder in den übrigen Räumen der Liegenschaft übermässigen Lärm verursachen und dabei insbesondere die Nachtruhe, die von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr dauert, nicht einhalten. Wir mussten auch im Berichtsjahr wieder einige Mietende mit eingeschriebener Post abmahnen, die sich nicht an diese Vorgaben gehalten haben.

Verlängerung Baurechtsvertrag
Das Land, auf welchem unsere Liegenschaften an der Tösstalstrasse 280 und 282 stehen, gehört nicht uns, sondern wurde uns von der Stadt Winterthur bis zum 9. Oktober 2051 zur Verfügung gestellt. Auf unser Bestreben hin hat uns die Stadt Winterthur im Berichtsjahr die vertraglich grundsätzlich vorgesehene, vorzeitige Verlängerung um zwei mal zehn Jahre gewährt. Anfang 2025 haben wir die entsprechende Vertragsänderung auf dem zuständigen Notariat und Grundbuchamt unterschrieben; mit dieser Verlängerung erhöht sich der Spielraum bei der Planung der weiteren Zukunft dieser Siedlung und es resultiert daraus auch eine willkommene Entlastung für die Berechnung der notwendigen buchhalterischen Abschreibung der Liegenschaften.

Wir sind rund um die Uhr Sie da
Wenn Sie eine Frage zum Mietzins, zum Anteilscheinkapital, 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 zum Vermieten frei ist und auch für Kündigungen von Mietobjekten sind wir die richtige Anlaufstelle. Einmal im Jahr verschicken wir die Heizkostenabrechnungen und wir können auf Wunsch auch die Höhe des Heizkostenakontoanteils individuell anpassen. Meldungen über Störungen und Defekte in Ihren Wohnungen und an den Geräten und Einrichtungen hingegen melden Sie bitte an die für Ihre Liegenschaft zuständige Person mittels der Reparaturscheine oder dem Reparaturformular auf unserer Website. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Balz Christen
Geschäftsführer



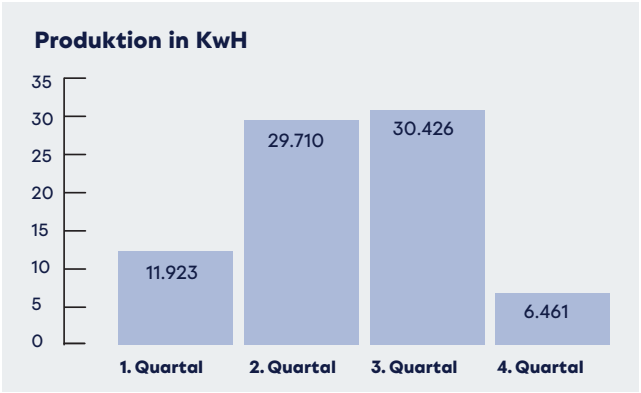
Bau

PV-Anlage Nägelsee und Bauprojekte Endliker

Über das ganze Jahr 2024 hat die Photovoltaik-Anlage (PVA) an der Nägelseestrasse 30 78.519 kWh Strom produziert. Davon wurden 38.5% (30.175 kWh) für den Eigenverbrauch (Mietende und Allgemeinstrom) verwendet. Der Rest von 61.5% (48‘344 kWh) wurden an das Stadtwerk Winterthur verkauft.



Wie bei PV-Anlagen typisch wurden im zweiten und dritten Quartal am meisten Strom produziert. Mit über 60‘000 kWh sind das über das ganze Jahr gesehen 76.5%.



Mit dem Betrieb der PV-Anlage sind wir sehr zufrieden. Die PV-Anlage Nägelseestrasse produzierte im Jahr 2024 Strom für durchschnittlich 36 Wohnungen mit Zwei-Personen Haushalte.

Der Vorstand freut sich darauf, in naher Zukunft, auch bei den anderen Liegenschaften eine PV-Anlage zu installieren.

Endlikerstrasse 92/94: Sanierung der Bad- und Toilettenräume

Der Vorstand hat beschlossen die Strangsanierung in zwei Etappen durchzuführen. Im Jahr 2026 wird mit dem Hausteil 94 begonnen und ein Jahr darauf wird der Hausteil 92 saniert. Die Sanierungsarbeiten sind jeweils in der Zeit von März bis Oktober geplant. Über den Winter sind keine Bauarbeiten vorgesehen. Das genaue Bauprogramm wird im Juli 2025 durch den Architekten festgelegt und auch an die entsprechenden Mietenden verteilt.

Sanierungsumfang
Einhergehend mit der Strangsanierung der Bad- und Toilettenräume werden auch die Leitungsstränge und Lüftungskanäle ersetzt. Diese sogenannte Strangsanierung beinhaltete die Kalt- und Warmwasserzuleitungen, die im Leitungsschacht vorhandenen Heizleitungen, die Abwasserleitungen und die Lüftungskanäle. Die Boden- und Wandbeläge (keramische Platten) sowie alle Sanitärapparate und Armaturen werden ersetzt.

In den Kellerräumen werden auch die unter der Kellerdecke horizontal liegenden Leitungen ausgewechselt. Da die Erweiterung der Waschküche in den vorhandenen Veloräumen geplant ist, können diese Massnahmen erst umgesetzt werden, wenn die dadurch erforderlichen Veloabstellräume neu geschaffen wurden. Die zukünftigen Veloanstellräume sind in einem oder auch mehreren Nebengebäuden, ausserhalb der Häuser 92, 94 und 96 vorgesehen. Somit erfolgen die Waschküchenerweiterungen, im Endliker 92 und 94 erst in einer zweiten Ausführungsetappe.

Hygiene-Konzept während der Sanierung
Das Hygiene-Konzept ist noch nicht im Detail erarbeitet. Es ist vorgesehen, dass ausserhalb des Hauses, links und rechts vom Hauseingang, Sanitär-Container mit Waschbecken, Duschen und WCs aufgestellt werden.

Da strangweise saniert wird, sind gleichzeitig immer mehrere übereinanderliegende Wohnungen betroffen. Das bedeutet, dass jeweils auch nur für diese Wohnungen Sanitär-Container zur Verfügung stehen müssen.

Zusätzlich zu den Sanitär-Containern wird auf Wunsch ein chemisches WC zur Verfügung gestellt, welches in der Wohnung platziert werden kann.

Orientierung
An der GV 2025 werden wir kurz über den Planungsstand orientieren. Eine detaillierte Information über Bauablauf, Bautermine, Zuständigkeiten, Hygienekonzept erfolgt nach den Sommerferien.

Danke
Eine Strangsanierung in bewohnten Wohnungen braucht nicht nur eine gute Zusammenarbeit zwischen den Planern und den Unternehmern es braucht auch eine Mieterschaft, mit einer hohen Toleranzgrenze und dem Verständnis, dass solche einschneidenden Bauarbeiten mit Lärm und Schmutz verbunden sind.

Der Vorteil einer Strangsanierung im bewohnten Zustand liegt auf der Hand, das Mietverhältnis musste nicht gekündigt werden.

Der Vorstand bedankt sich für Ihr Verständnis und für Ihre Geduld.

Endlikerstrasse 96

Mittlerweile wurde der Gestaltungsplan angenommen und ist somit rechtskräftig beschlossen.
Der Gestaltungsplan sieht bei unserem MFH Endlikerstrasse 96 ein 5-geschossiges Gebäude, in orthogonaler Stellung zur Gesamtüberbauung, mit tektonischer Fassade vor.



Findungskommission
Der Vorstand hat sich intensiv mit der Frage auseinandergesetzt: Was soll mit dem 4-Familienhaus Endlikerstrasse 96 geschehen?

Für die Beantwortung dieser Frage hat der Vorstand sich verstärkt. Zusammen mit der Firma ARC Consulting wurde in mehreren Sitzungen und einem eintägigen Workshop über mögliche Konzepte diskutiert. Vor- und Nachteile wurden analysiert und diskutiert.

Ausbaumöglichkeiten für die EBGW
Was für Auswirkungen hat der neue Gestaltungsplan für die EBGW? Der Gestaltungsplan erlaubt uns eine Gebäudeerhöhung um drei Geschosse und eine Erhöhung der zulässigen Baumasse von 2'615m3. Grundsätzlich gibt es bei einer bereits überbauten Parzellenfläche immer folgende Möglichkeiten, welche geprüft werden müssen:

1) 4-Familienhaus bleibt unverändert stehen (ohne Ausbau)
2) Gebäudeanbau
3) Gebäudeaufstockung
4) Abbruch / Neubau

1. 4-Familienhaus bleibt unverändert stehen (ohne Ausbau)

Feststellungen:
- Die EBGW ist Besitzer der Parzelle Endlikerstrasse 92, 94 und 96 und unterliegt somit nicht einem Baurechtsvertrag, mit Abhängigkeiten.
- Der Zweck unserer Genossenschaft ist u.a. günstigen Wohnraum zu schaffen.
- In den Statuten ist festgehalten, dass die Zimmeranzahl der Wohnungen und die Zahl der Benutzer und Benutzerinnen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen sollen.

Mit diesen drei Feststellungen liegt der Entscheid auf der Hand. Der Vorstand der EBGW hat die Pflicht, wenn er in der Lage ist ein eigenes Grundstück zu besitzen, auf welchem zusätzlicher Wohnraum kostengünstig erstellt werden kann, dies auch zu tun, vor allem da das bestehende Manko an Kleinwohnungen und somit auch das Problem der Unterbelegung verbessert werden kann.

2. Gebäudeanbau
Der Gestaltungsplan legt nebst Geschosszahl und Bauvolumen auch den Baubereich und die Gebäudefläche fest. Der Gestaltungsplan sieht beim Endliker 96 keine Vergrösserung der Baufläche vor, sodass schlussendlich vier Wohnungen mit zwei Treppenhäusern realisiert werden könnte.

Da somit ein Gebäudeanbau aus den Vorgaben des Gestaltungsplans nicht bewilligungsfähig ist, hat der Vorstand die Idee eines Gebäudeanbaus nicht weiterverfolgt.

Auch wenn ein Anbau, in Form einer Bauflächenvergrösserung möglich wäre, würde der Anbau nicht bewilligt werden, weil die heute geltende Gesetzgebung (Schallschutz, Brandschutz, Wärmedämmung) eine Beibehaltung der Geschosshöhen und somit der Gebäudehöhe mit gleicher Dachneigung verunmöglichen.

3. Gebäudeaufstockung
Der Gestaltungsplan sieht ein 5-geschossiges Gebäude vor. Also haben wir uns im Vorstand im Detail mit einer Aufstockung auseinandergesetzt und sind auf folgende Probleme gestossen:

Statische Prüfung:
- Die Fundamente sind nicht für höhere Lasten ausgelegt.
- Die Geschossdecken sind mit 12cm zu schwach dimensioniert.
- Die Erdbebensicherheit muss bei einer Aufstockung nachgebessert werden.

Nutzungseinschränkungen:
- Die bestehenden Tragwände und vertikalen Leitungsschächte grenzen den Spielraum für neue darüber liegende Wohnungsgrundrisse massiv ein.
- Da die Gebäudefläche in Länge und Breite aus dem bestehenden Grundriss gegeben ist, ergibt sich ein Wohnraumverlust gegenüber dem vorgesehen Bauparameter von 208m2.
- Der Platz für einen gesetzlich vorgeschriebenen Lifteinbau ist in den bestehenden beiden Wohngeschossen und im Untergeschoss nicht vorhanden. Somit können die zusätzlichen Wohnungen nicht barrierefrei realisiert werden.

Vorgaben aus dem Gestaltungsplan

Im Richtprojekt des Gestaltungsplans werden nachfolgende Gestaltungsgrundsätze verlangt, welche beim bestehenden Gebäude nicht so einfach umgesetzt werden können:

- Die Fassaden müssen tektonisch ausgebildet werden.
- Die Balkone müssen halbeingezogen positioniert werden.
- Die Gesamterscheinung muss auf den gesamten Baubereich abgestimmt werden.

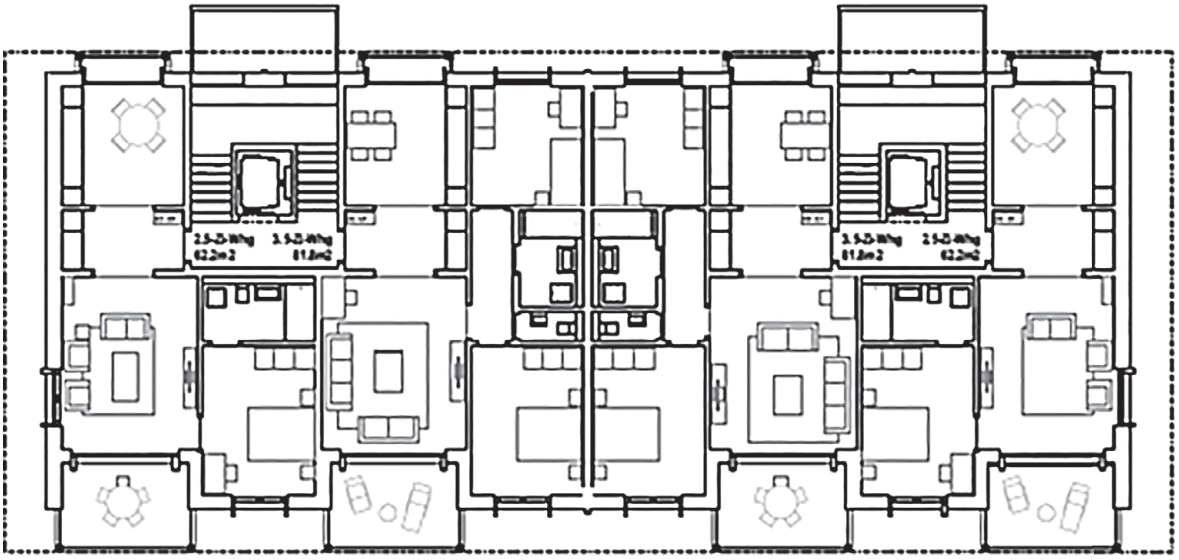
Hautechnik

- Die bestehenden Wasserleitungen sind für eine Aufstockung zu klein ausgelegt.
- Die Leitungsschächte sind zu klein dimensioniert.
- Das bestehende Heizungs-Zweirohrsystem darf nicht übernommen, resp. weitergeführt werden. Das Verteilsystem müsste neu konzipiert und umgesetzt werden.



Im Gestaltungsplan aufgezeigte tektonische Fassade
Tektonik in der Architektur zu erklären ist nicht so einfach. Ich verstehe unter dem Begriff tektonische Fassade: Eine feingliederige Fassade bestehend aus Fassadenelemente in der Vertikalen und der Horizontalen, aus der die Lastabtragung und Proportionen ablesbar sind. Das grobe Gegenteil einer tektonischen Fassade ist eine Kompaktfassade.

Im Gestaltungsplan aufgezeigter Grundriss mit halbeingezogenen Balkonen.



1.-4. OBERGESCHOSS

Baurechtliche Vorschriften
Bei grösseren baulichen Eingriffen, wie das eine Aufstockung wäre, wird der Bestandsschutz nicht immer gewährt. Es müssen in der Regel alle Bauvorschriften erfüllt werden. Das wären unter anderem folgende Vorschriften:

- Schallschutz zum Treppenhaus und zu den angrenzenden Wohnungen
- Schallschutz bei den Wasser- und Heizleitungen, sowie bei den Lüftungskanälen.
- Die Wohnungen müssen barrierefrei sein.
- Somit wäre der Einbau eines Lifts zwingend
- Die Vorgaben aus dem Energienachweis auch bei den bestehenden Fassaden.

Fazit:
Eine Aufstockung ist nicht umsetzbar, da die statischen Voraussetzungen nicht gegeben sind und weil auch wesentliche baugesetzliche Forderungen im bestehenden Gebäude nicht umgesetzt werden können, wie z.B. den Einbau einer Liftanlage, die Barrierefreiheit im Badzimmer, das Wechseln der Heizungsverteilleitungen in den Wohnungen und der Schallschutz im Decken- und Wandbereich.

Vollständigkeitshalber ist auch zu erwähnen, dass gewisse bauliche Korrekturen wohl vorgenommen werden können, aber in der Ausführung viel zu komplex und zu kostspielig sind. Dies wäre unter anderem eine Verdichtung des Bauuntergrunds, statische Verstärkungen der Tragkonstruktionen, Umpositionierung der Balkone (halbeingezogen), Anpassung der Fassaden an die Gestaltungsgrundsätze des Gestaltungsplans (tektonische Fassaden).

4. Abbruch / Neubau
Der Nachteil ist augenfällig. Der Vorstand müsste an vier Mietparteien eine Wohnungskündigung ausstellen. Selbstverständlich wäre der Vorstand bemüht vier Wohnungen im Endliker zur Verfügung zu stellen.

Die sich aus einem Neubau ergebenden Vorteile wären aber eindrücklich:

→ Alle Wohnungen wären gesetzeskonform.
- Barrierefrei
- Schallschutz gewährleistet
- Brandschutz gewährleistet
- Energievorschriften werden erfüllt

→ Es könnten viele Kleinwohnungen (2 ½ Z.-Whg.) erstellt werden.
- Mieter und Mieterinnen können in eine kleinere Wohnung ziehen und bleiben doch in ihrer gewohnten Umgebung
- Weniger Unterbelegungen
- Preisgünstigere Wohnungen als Alternative zu einer 3 ½ Z.-Whg.
- Im Trend der Zeit liegt auch das Bedürfnis nach kleineren Wohnungen.
- Somit wäre die EBGW auch in diesem Bereich gut positioniert.

→ Die Wohnungen würden dem heutigen Standard entsprechen.
→ Das bestehende Gebäude müsste nicht mehr saniert werden.
→ Die Kosteneinsparungen könnten an einen Neubau angerechnet werden.
→ Das Kosten- / Nutzenverhältnis wäre ausgewogen.
→ Ein Neubau auf eigenem Land ergäbe auch interessante Finanzierungsmöglichkeiten für die EBGW, auch bezogen auf andere, zukünftige Investitionen in unseren Liegenschaften.

Schlussbemerkung
Der Vorstand hat sich für die Variante „4) Abbruch / Neubau“ entschieden und möchte einen Kreditantrag erarbeiten, der dann an einer noch zu bestimmenden GV vorgelegt wird.

Schlussendlich wird auch die GV über den Kreditantrag vom Vorstand entscheiden. Wann bei einem positiven Entscheid mit den Bauarbeiten begonnen werden könnte, ist noch offen. Wie an der letzten GV mitgeteilt, kann das frühestens im Jahr 2028 sein.

Kommunikation

Die EBGW macht sich auf die Socken...

Auch im Jahr 2024 war in der Kommunikation wieder einiges los. Neben der Erstellung des Geschäftsberichtes habe ich an verschiedenen Stellen Highlights für unsere Mietenden und GenossenschafterInnen geschaffen.

Zu Ostern gab es wie gewohnt ein kleines Geschenk, das viele erfreut hat. Der Höhepunkt des Jahres war neben der GV jedoch der Tag der Genossenschaften im Juni. Trotz des durchwachsenen Wetters wurde unter den Festzelten ein buntes Programm geboten: Public Viewing der EM 2024, Kinderschminken, Popcorn sowie gratis Essen und Getränke sorgten für eine ausgelassene Stimmung. Es war eine wunderbare Gelegenheit, sich näher kennenzulernen und die genossenschaftliche Gemeinschaft zu feiern.

Leider war 2024 auch das letzte Jahr, in dem wir die beliebten FCW-Karten und die Zoo-Jahreskarten anbieten konnten. Der Zoo Zürich hat sein Firmenjahreskarten-Angebot eingestellt, wodurch die Karten nur bis Ende November genutzt werden konnten. Wir freuen uns jedoch, dass die Zoo-Karten bis zum Schluss voll ausgeschöpft wurden und viele schöne Erlebnisse ermöglicht haben. Erfreulicherweise hat der Zoo Zürich angekündigt, ab Februar 2025 ein neues Firmenangebot einzuführen, sodass wir im neuen Jahr hoffentlich wieder Besuche organisieren können. Die FCW-Karten werden allerdings mit Ende der laufenden Saison von uns eingestellt. Wer also nochmal die Stimmung auf der Schützenwiese geniessen will, der sollte sich rasch noch die letzten Karten für die Spiele am Ende der Saison sichern. Die Karten können bis zum Schluss auf unserer Website reserviert werden.

Ein weiteres Highlight 2024 war mich die Erstellung und Durchführung der Zufriedenheitsumfrage der EBGW, an der 63 % unserer Mietenden teilgenommen haben. Dieses Engagement zeigt, wie wichtig Ihnen die Mitgestaltung und Weiterentwicklung unserer Genossenschaft ist. Vielen Dank dafür!

Zum Jahresende gab es dann erneut ein kleines Weihnachtsgeschenk: die EBGW-Socken. Das Gestalten dieser besonderen Aufmerksamkeit hat mir grossen Spass gemacht. Ich hoffe, die Socken weiterhin in den Waschküchen hängen zu sehen, oder an den Füssen unserer Mietenden.

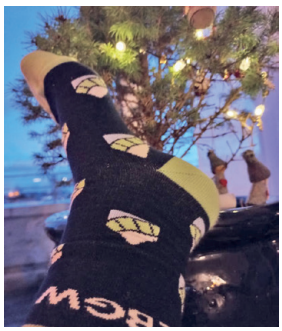
Ich blicke auf ein ereignisreiches Jahr zurück und freue mich, mit Ihnen gemeinsam auch 2025 neue Projekte anzugehen und sich nun auf die Socken zu machen...

Miriam Engler
Kommunikationsverantwortliche









Tag der Genossenschaften 2024





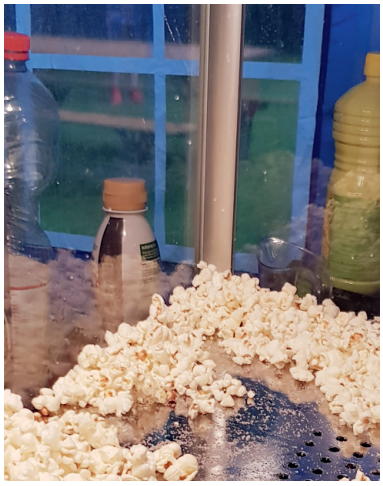






















Liegenschaft Endliker

Neues aus dem Endliker

Geschätzte Mitbewohner und Mitbewohnerinnen der Liegenschaft Endliker. Gerne erzähle ich Ihnen, was sich im Endliker das Jahr 2024 über so alles ereignet hat.

Im März und im April konnten zwei Wohnungen neu vergeben werden. In diesen beiden Wohnungen sind erfreulicherweise wieder Kinder mit eingezogen. Nun wohnen im Endliker insgesamt 11 Kinder und 6 Jugendliche. Der Frühling war sehr schön und trocken, so konnten am Hauseingang 92 und 94 neue seitliche Sicherheitsgeländer angebracht werden. An der Fluchttreppe vom / zum Veloraum in der Tiefgarage haben wir ebenfalls provisorisch ein Geländer mit einem Sicherheitshinweis angebracht.

Dann im April bis Juni kam die grosse und lange Regenzeit die mir und dem Hauswart viele zusätzliche Arbeitsstunden gebracht haben. Da die schon im Januar 24 in Auftrag gegebenen Dachkontrollen bis dahin nicht gemacht worden sind, sind im Mai bei Dauerregen die Dachrinnen am Haus 96 überlaufen und haben Balkone und ein Keller mit zwei Abteilen geflutet. Rasch musste eine Wasserpumpe und einen Heizlüfter gekauft werden. Privat wurde noch ein weiterer Heizlüfter zur Verfügung gestellt. Mietende des Hauses 96 haben tatkräftig mitgeholfen, das Wasser notfallmässig von Hand aufzunehmen und die Wasserpumpe regelmässig zu überwachen. Im Juni ist dann gleich nochmals viel Wasser in dieselben Keller eingedrungen und die Arbeiten haben von neuem begonnen. Nochmals ganz, ganz vielen Dank zweier Bewohner für Ihre Mithilfe. Dann endlich, wurde die versäumte Dachreinigung erledigt. Auch zweimalig hatten wir im Sommer Warmwasserausfall. Grund war Luft die sich unbekannterweise in den Leitungen angesammelt hat.

Im Juli haben die Stadtwerke Winterthur alle Stromzähler erneuert und nach beendeten Arbeiten haben die Lifte nicht mehr funktioniert und sind für mehrere Stunden ausgefallen. Die Liftmonteure haben erst Ersatzteile bestellen müssen.

Sommerzeit = auch Wespenzeit. Dieses Jahr mussten in diversen Wohnungen Wespennester Fachmännisch entfernt werden. Daher, bitte schauen regelmässig nach, dass sich keine Wespen im Balkon, in den Lamellenstoren oder in den Balkonmöbeln sich einnisten. So eine Entfernung der Nester kostet viel Geld.

Im Zelt auf dem Rasen des Hauses 96 konnten interessierte Bewohner die Fussballeuropameisterschaften auf Leinwand anschauen. Leider war auch diese Zeit sehr regnerisch und wurde wenig besucht. Trotzdem, es ging sehr lustig und erfreut zu, bis sich die Schweizer Mannschaft dann verabschieden musste.

Am Glühwein-Apéro im Dezember waren diesmal weniger Bewohnende als das Jahr vorher anwesend. Der Nikolaus wurde aber mit Applaus empfangen und wieder verabschiedet.

Leider habe ich auch diverse Reklamationen erhalten. Zum einen, dass Zigaretten auf die offenen Sonnenstoren der Balkone geworfen worden sind und daher sich Löcher eingebrannt haben. Zum anderen, dass Guetzlipackungen, Eisteepackungen etc. aus den Fenstern geworfen werden. Vom Spucken aus Balkonen auf die sich im Parterre liegenden Gartensitzplätze ganz zu schweigen. Da sagen wir betroffenen: Schämt euch und hört auf euch so zu benehmen!

Ich wünsche mir für alle Bewohnenden im Endliker weiterhin ein schönes gemeinsames Wohnen und ein respektvolles Miteinander.

Monika Kallay
Liegenschaftsverantwortliche.

Liegenschaft Nägelsee

Ein spannendes Jahr



Das Jahr 2024 war wieder ein ereignisreiches Jahr für unsere Gemeinschaft. Es gab viele schöne Momente und einige wichtige Projekte, die wir gemeinsam umgesetzt haben.

Neue Gesichter in unserer Liegenschaft
Wir durften wieder Zuwachs in unserer Genossenschaft begrüssen! Besonders freuen wir uns über das Neugeborene in der Familie Dalipi. Seit September ist auch die Familie Karali bei uns eingezogen und hat sich schon gut eingelebt. Herzlich willkommen!

Reparaturen und Verbesserungen
Dieses Jahr haben wir einiges erneuert und repariert: Backöfen, Waschmaschinen und Trockner wurden ersetzt oder repariert. Auch unser Spielplatz hat eine Sanierung bekommen, inklusive neuem Sandkasten, neuer Bepflanzung beim Eingang und einem neuen Weichboden, damit die Kinder sicher spielen können.

Ein grosses Dankeschön
Ich möchte mich bei allen für die grossartige Zusammenarbeit bedanken. Es hat mich sehr gefreut, Teil dieser wunderbaren Genossenschaft zu sein und zu sehen, wie wir gemeinsam unsere Wohnsituation verbessern.

Wechsel in der LV-Position
Ab dem 1. März 2025 wird David Waliser meine Aufgabe als LV übernehmen. Er bringt viel Engagement mit und ich bin sicher, dass er sich super um den Nägelsee kümmern wird. Es freut mich, dass er für diese Verantwortung gewählt wurde.

Ich wünsche der EBGW weiterhin viel Erfolg und freue mich auf viele weitere schöne Jahre in unserer Genossenschaft.

Omar Tejedor Rizzo



Liegenschaft Etzberg

Erreignisreiches 2024 im Etzberg

Das Jahr 2024 wird im Etzberg als ein Erreignisreiches in Erinnerung bleiben. Trotz Regen war das Genossenschaftsfest am 6. Juli im Endliker gemütlich, auch wenn nur wenige Mieter daran teilgenommen haben. Erfreuliche Veränderungen waren die Hochzeit von Thorsten Polomski mit Vanessa Pischulti, sowie von Severin Romann mit Laura Dübi. Zwei kleine Mitbürger gehören neu zu unserer Hausgemeinschaft, und zwar seit dem 3. Oktober Devi Polomski und seit dem 8. November Kron Ajdini.

Einen gemeinsamen Glühweinabend am 7. Dezember zu geniessen, fand leider wenig Anhänger und Begeisterung. Mit nur 9 Personen war der Abend gemütlich und von den Teilnehmern geschätzt, aber es bleiben Zweifel, ob wir ihn wieder organisieren werden.

Danke aber herzlich Alberto Fernando für seine tolle Mithilfe. Die Arbeit der Liegenschaft ist nicht immer einfach und manchmal auch nicht überall beliebt. Doch es steckt viel Arbeit und Zeit dahinter, um all die kleinen und grossen Anliegen und Wünsche der Mieter zu erfüllen. Danke allen, die mithelfen, dass unsere Etzberg -Gemeinschaft gut und ohne grosse Probleme funktioniert.

Ursula Brunner
Liegenschaft Etzberg





Liegenschaft Tösstal

Von Wetterkapriolen und frischen Fassaden

2024 war ein Jahr mit vielen positiven Höhepunkten, aber leider auch mit weniger erfreulichen Ereignissen: Im Frühling wurde ein Schaden an der neu bemalten Südwestfassade des Mehrfamilienhausen festgestellt: Es drang Wasser in die Fassade ein, was zu einer Abplatzung führte. Für die aufwändige Reparatur musste ein Gerüstturm erstellt werden.

Auf Initiative eines unserer Mieter wurde beim Spielplatz ein neuer Sandkasten erstellt. Dies zur Freude unser Jüngsten, die ihn rege benutzen!



Das Experiment «Baumblüte» war ein Erfolg: die drei Bäumchen leben weiter und erfreuen uns mit ihren Blüten!

Seit einiger Zeit häuften sich die Reklamationen über das Schliesssystem. Die Schlüssel klemmten oder liessen sich nur schwer im Schloss drehen. Die Gefahr, dass eine Türe völlig blockieren könnte, wurde immer grösser. Deshalb wurde beschlossen, das gesamte Schliesssystem der Siedlung zu ersetzen. Für Aufregung sorgte ein anonymer (!) Brief, der im Sommer in unseren Briefkästen lag: Darin wurde reklamiert, dass auf unserem Spielplatz zu viel Lärm produziert werde, und dass die gesetzliche Regelung der Nachtruhe nicht eingehalten würde.

Die Ansicht des Vorstandes der EBGW: Anonyme Briefe sind der falsche Weg für eine Kontaktaufnahme, und wir gehen nicht darauf ein. Ganz allgemein gilt: Spielende Kinder erzeugen Lärm, das ist normal und zu akzeptieren.

Die Nachtruhe und andere Ruhezeiten müssen eingehalten werden. Es ist uns kein einziger Fall bekannt, wo diese Regelungen verletzt wurden. Im Sommer erhielten wir einen neuen Mitbewohner: Hr. Hareendra Jayasekara zog in eine frei gewordenen 2,5-Zr.-Whg ein. Er freut sich über die im Vergleich zu vorher grössere Wohnung, die sicherere Gegend und die ruhige und doch zentrale Lage.

Ein Highlight der besonderen Art war der Tag der Genossenschaften vom 6. Juli, welcher zentral für alle im Endliker-Areal stattfand. Das Fest wurde im Stil eines public viewing durchgeführt, mit Übertragung des Spieles Schweiz – England auf einer grossen Leinwand. Obwohl es in Strömen regnete und unsere Nati im Penaltyschiessen verlor, war das Fest ein voller Erfolg! Danke an alle HelferInnen, welche das Fest erst möglich gemacht haben!

Im Herbst erhalten wir in schöner Regelmässigkeit neue Mieter, die jedoch keine Absicht haben Miete zu zahlen. Plötzlich sind sie da und wehren sich aggressiv gegen ihre Vertreibung! Die Rede ist von Wespen: Sie bauen ihre Nester, wo es ihnen gefällt, zum Beispiel in die Gehäuse der Sonnenstoren oder die Blechabdeckungen der Terrassen. Kein Wunder, dass sie in Konflikt mit den menschlichen Bewohnern geraten und von Spezialfirmen entfernt werden müssen.

Die Beleuchtung der Tiefgarage und des Laubengangs des Mehrfamilienhauses 280 mit Neon-Röhren war nicht mehr zeitgemäss. Neon-Röhren sind ein Auslaufmodell und werden nicht mehr hergestellt. Auf Anregung eines unserer Mieter, der das nötige Knowhow hat, wurden alle Neon-Röhren in Eigenregie gegen neue LED-Röhren ausgewechselt. Eine Auswechslung der Röhren durch eine externe Firma wäre viel teurer geworden. Vielen Dank für die tolle Idee und deren Umsetzung!

Winter, 15. November 2024: Dieses Datum wird unseren Mietern in Erinnerung bleiben! Nicht nur, weil es sehr kalt war, sondern vor allem, weil ausgerechnet dann die Heizung ausfiel und kein Warmwasser mehr vorhanden war! Das Problem war rasch gefunden: Der Wasserdruck war falsch eingestellt, so dass das ganze System ausfiel. Nur 2 Tage zuvor war eine Pumpe des Heizsystems ausgewechselt worden. Der Verdacht liegt nahe, dass der Ausfall damit im Zusammenhang stand. Die Heizung wurde rasch repariert, so dass wieder Wärme in die Wohnungen geliefert wurde.



Menschen in der EBGW 2024

S. 36
EBGW Persönlich

S. 37
Beatrice Mock

S. 38
David Walliser

S. 40
Zufriedenheitsumfrage

S. 42
Rätsel und Co.

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

Alina-Luna
Geboren: Juni 2024, Endliker
Eltern: Astrid Bühler & David Presberger

Devi
Geboren: Oktober 2024, Etzberg
Eltern: Vanessa und Thorsten Polomski

Kron
Geboren: November 2024, Etzberg
Eltern: Nderim und Ganimete Ajdini

Amar
Geboren: Dezember 2024, Nägelsee
Eltern: Besnik und Xhejlane Dalipi

In Gedenken an

Frau Ida Hotz
Endliker

Herr Kurt Menzer
Endliker

Herr Bernhard Moll
Endliker

Herr Pasquale Gaetano
Etzberg

Neue Genossenschafter in der EBGW

Nuredin Siraj
Ejup Asani
Hareendra Jayasekara
Nikos Bomparidis
Konrad Witkowski
Nizafet Baki
Orhan Kaya
Silvan Miszak
Nicoletta Pasci
Maria Baratta
Eljesa Ajdini
René Roland Pfister
Yanick Sven Balsiger
Sabri Osmani
Granit Tolaj

Beatrice Mock

Kreativität mit Herz

Beatrice Mock verbindet in ihrer Freizeit Leidenschaft und Kreativität, indem sie handgefertigte Karten gestaltet. Ob für Geburtstage, Hochzeiten, Geburten, Trauerfälle oder Weihnachten – jede Karte ist ein Unikat, das mit viel Liebe zum Detail entsteht. Ihre Karten sind ein persönliches Geschenk, das es ermöglicht, besondere Worte auf eine ebenso besondere Weise zu überbringen – fernab von WhatsApp oder E-Mails.

Beatrice ist seit 1968 eng mit der EBGW verbunden, als ihre Eltern mit ihr an die Endlikerstrasse in Winterthur zogen. Damals war die Siedlung ein lebendiger Ort voller Kinder, die am Ping-Pong-Tisch spielten oder den Sandkasten eroberten. Ihre Eltern waren nicht nur Mietende, sondern übernahmen auch über viele Jahre den Hauswartsdienst.

Nach 40 Jahren ausserhalb Winterthurs, während der sie in der Ostschweiz lebte, kehrte Beatrice mit ihrem Mann zurück in ihre alte Heimat. Die Beiden hatten das Glück, eine Wohnung im gleichen Gebäude wie ihr Vater zu finden, um ihn im Alter zu unterstützen. Heute geniesst sie das Leben in der Stadt mit ihren grünen Oasen und Wäldern in unmittelbarer Nähe.

Beatrice arbeitet in der Produktion der Firma Keller Druckmesstechnik AG, während ihr Mann Hanspeter, der sie bei der Kartengestaltung unterstützt, bereits im Ruhestand ist. Auf ihrer Website **www.handgemachte-karten.ch** präsentiert Beatrice ihre Werke und bietet allen Interessierten die Möglichkeit, in ihre kreative Kartenwelt einzutauchen. Wer eine individuelle Karte sucht, kann sie dort bestellen oder auch einfach direkt an ihrer Wohnungstür klingeln.

Hier geht's zur Website









David Walliser

Der neue Liegenschafts-verantwortliche Nägelsee

David Walliser, Jahrgang 1993, stammt ursprünglich aus der Ostschweiz und wuchs in Gommiswald auf. Nach seiner Lehre als Hochbauzeichner zog es ihn beruflich nach Winterthur, wo er seit fast neun Jahren bei der konzeptS AG tätig ist – zunächst vier Jahre als Hochbauzeichner und mittlerweile fünf Jahre als Bauleiter.

Vor etwa zwei Jahren zogen David und seine Frau Melisa, die einen Master of Science in Biologie mit Schwerpunkt Genetik und Entwicklung besitzt, in die EBGW-Siedlung Nägelsee. "Wir konnten uns in den zwei Jahren gut einleben und bereits einige Kontakte knüpfen", berichtet David.

Bei der letztjährigen Generalversammlung erfuhr David, dass Unterstützung für die Baukommission gesucht wurde. Er fühlte sich angesprochen und engagiert sich nun aktiv, insbesondere im Projekt Endliker. "In der Baukommission möchte ich meine beruflichen Erfahrungen einbringen und die Werte der EBGW für Nachhaltigkeit im Baubereich vertreten", erklärt er.

In seiner Freizeit geht David regelmäßig ins Fitnessstudio und unternimmt viel mit Freunden. Sein Engagement in der Genossenschaft sieht er als Möglichkeit, der Gemeinschaft etwas zurückzugeben und das nachbarschaftliche Leben aktiv mitzugestalten.

3 Fragen an David Walliser

Hast du ein Lieblingsessen?
Sushi

Wie würdest du den Nägelsee in 3 Worten beschreiben?
sozial, vielfältig, gute Wohnlage

Was ist dein Lieblingsort in Winterthur?
Unser Zuhause

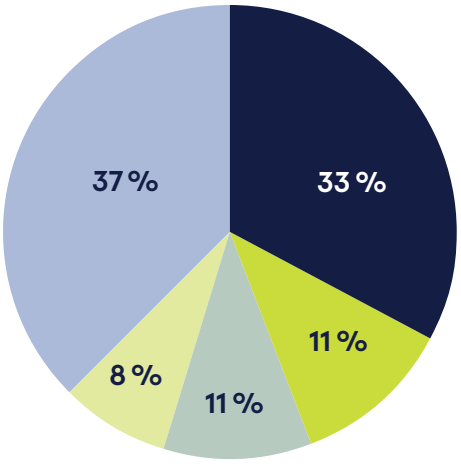
Zufriedenheitsumfrage der EBGW

Wir haben im Herbst 2024 eine Zufriedenheitsumfrage durchgeführt. Zunächst möchten wir uns für Ihre rege Teilnahem bedanken! Mit diesen wertvollen Rückmeldungen und Antworten möchten wir uns als EBGW weiterentwickeln und auch Ihnen als Genossenschaftern eine weitere Möglichkeit bieten, sich zu äussern und die EBGW aktiv mitzugestalten. Es nahmen 63 % aller Haushalte der EBGW teil, darauf sind wir sehr stolz.

Die Ergebnisse der Umfrage zeigen, dass Sie allgemein sehr zufrieden sind mit der EBGW an sich, unserer Geschäftsstelle, der Liegenschaftsverwaltung, der Wohnungsgrösse, dem Komfort der Wohnungen und der Wohnungsmiete. In all diesen Bereichen haben alle unsere Liegenschaften eine Bewertung über 4 Sterne erhalten. Darüber freuen wir uns. Verbesserungspotenzial besteht vor allem in den Aussenbereichen und der Waschküchenordnung. Diesen beiden Bereichen haben wir uns teilweise und werden wir uns in Zukunft annehmen und dort Veränderungen bringen.

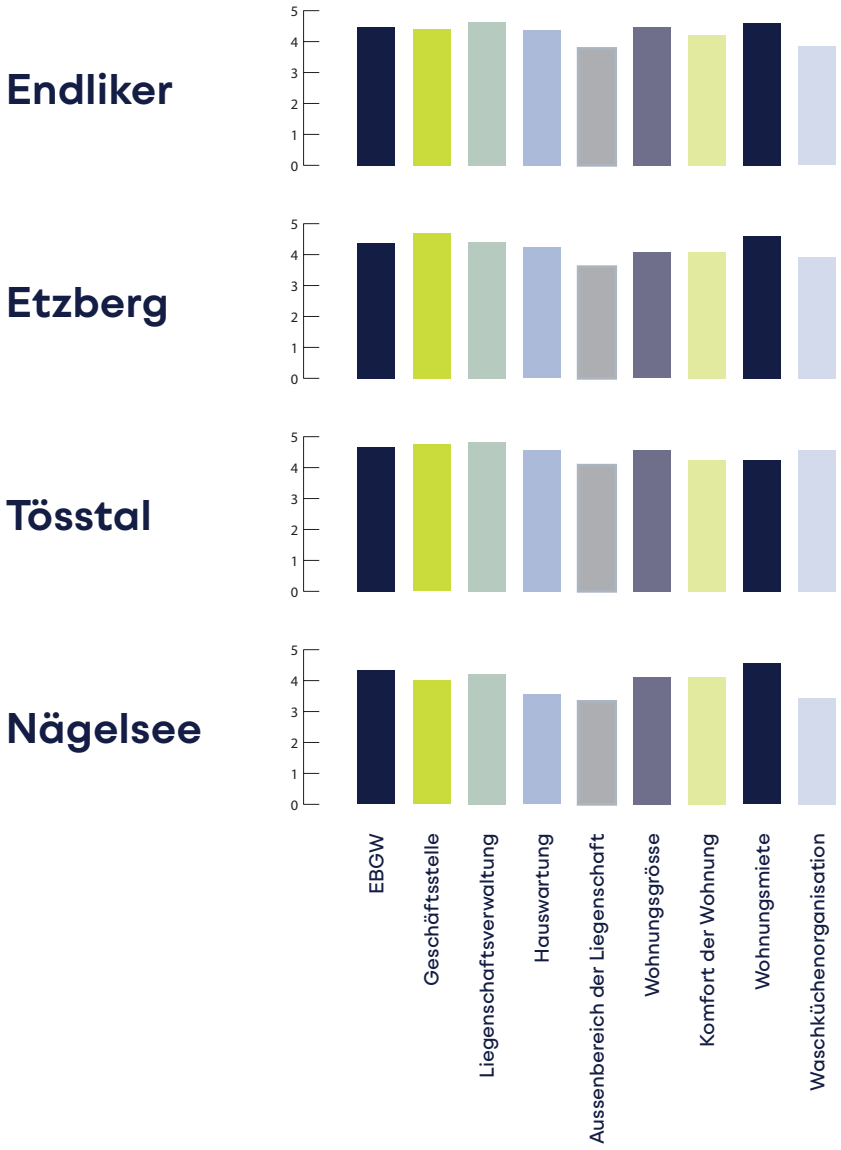
Die Umfrage hat ausserdem entschieden, welches Genossenschaftsangebot wir in Zukunft haben werden. Die Entscheidung fiel knapp für weitere Zoo-Karten aus. Diese werden wir, sobald wir das neue Angebot des Zoo-Zürich kennen, realisieren. Der zweite Platz, nämlich Karten für das Theater Winterthur wären eine Alternative, falls der Zoo-Zürich kein annehmbares Angebot präsentiert.

Was noch eine zusätzliche Erwähnung bedarf, ist dass sich so viele von Ihnen ihr Interesse für ein Amt in der EBGW bekundet haben oder die EBGW bei Festen und Veranstaltungen unterstützen wollen. Viele Dank für die grosse Bereitschaft und das Engagement. Wir werden auf die Personen zukommen, die die EBGW aktiv mitgestalten wollen.

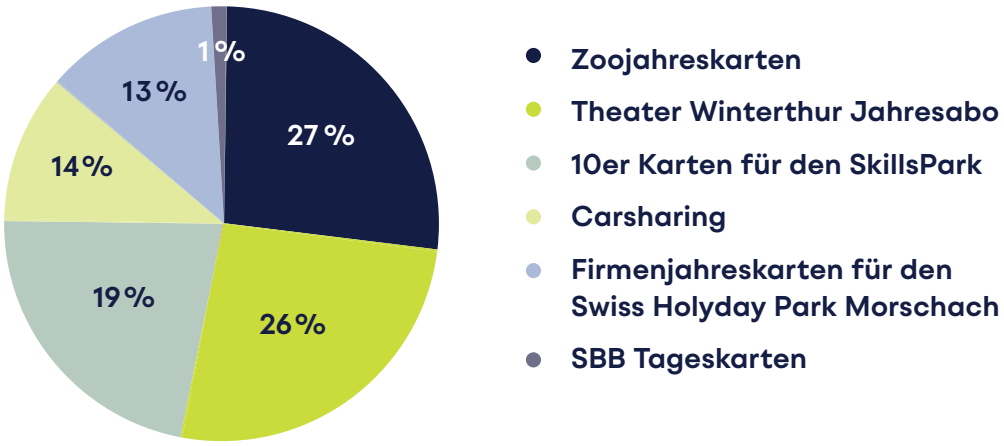


Gesamtbeteiligung

- **Endliker: 33 %** — **38 von 52 Wohnungen nahmen teil**
- **Etzberg: 11 %** — **13 von 20 Wohnungen nahmen teil**
- **Tösstal: 11 %** — **12 von 15 Wohnungen nahmen teil**
- **Nägelsee: 8 %** — **9 von 28 Wohnungen nahmen teil**
- **Nicht ausgefüllt**

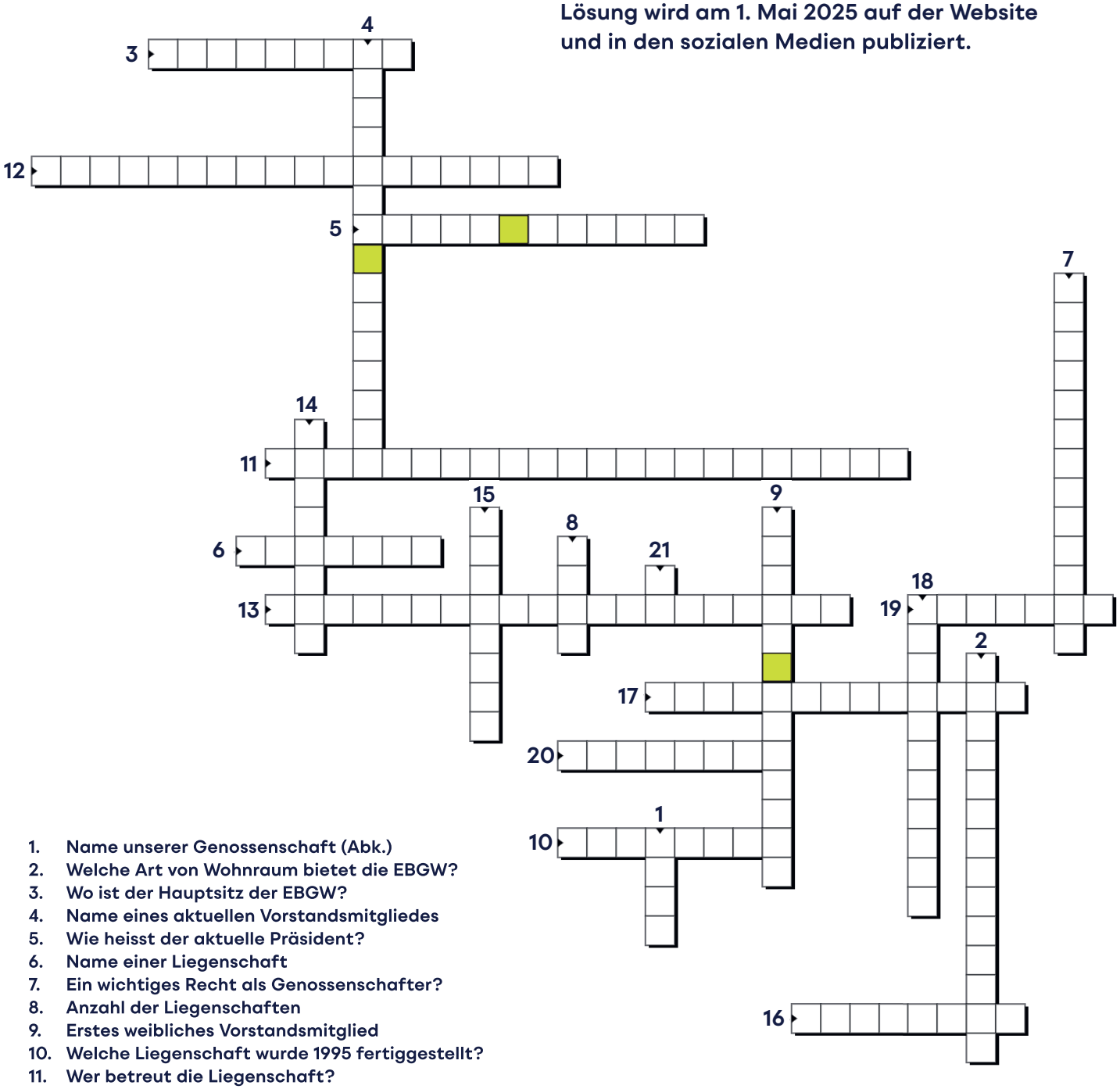


Anzahl Nennungen



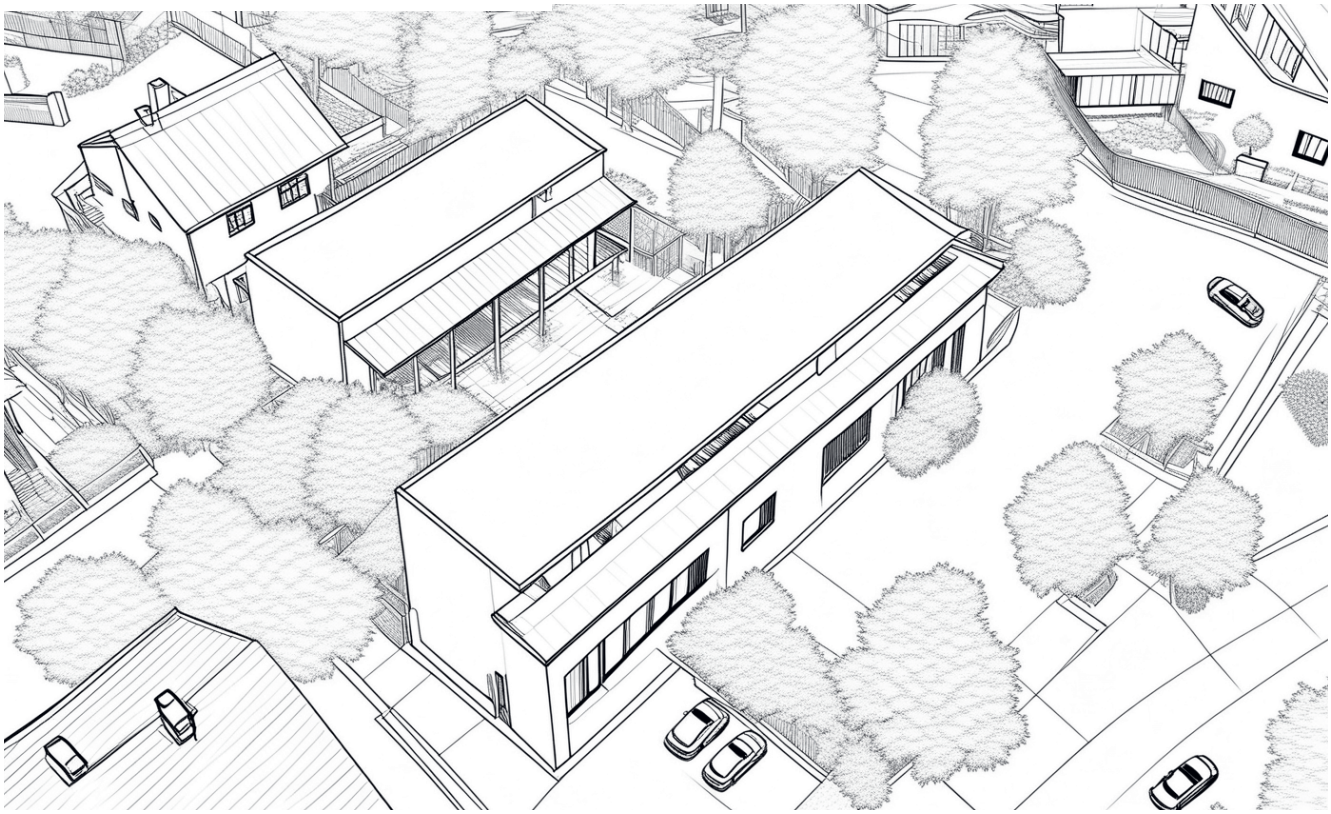
Rätsel und Co.

Im Rätsel sind Umlaute (Ä, Ö, Ü) erlaubt. Die Lösung wird am 1. Mai 2025 auf der Website und in den sozialen Medien publiziert.



1. Name unserer Genossenschaft (Abk.)
2. Welche Art von Wohnraum bietet die EBGW?
3. Wo ist der Hauptsitz der EBGW?
4. Name eines aktuellen Vorstandsmitgliedes
5. Wie heisst der aktuelle Präsident?
6. Name einer Liegenschaft
7. Ein wichtiges Recht als Genossenschafter?
8. Anzahl der Liegenschaften
9. Erstes weibliches Vorstandsmitglied
10. Welche Liegenschaft wurde 1995 fertiggestellt?
11. Wer betreut die Liegenschaft?
12. Wichtige Versammlung aller Mitglieder?
13. Beitrag für den Beitritt in die EBGW?
14. Einnahmequelle der Genossenschaft
15. Verwaltung der Genossenschaft
16. Welches Dokument regelt die Genossenschaft?
17. Anderes Wort für gemeinschaftliches Wohnen
18. Die EBGW wurde ursprünglich für welche Berufsgruppe gegründet?
19. In welchem Land wurde das Genossenschaftsprinzip erfunden?
20. Wer ist zuständig bei Reparaturen und der Umgebungsarbeit?
21. Abkürzung für die Gebühren von Wasser, Strom und Heizung?

Zum Ausmalen







Jahresrechnung 2024

S. 46
Finanzbericht

S. 48
Bilanz

S. 50
Erfolgsrechnung

S. 51
Mittelflussrechnung

S. 52
Anhang
Jahresrechnung

S. 56
Bericht
Revisionsstelle

S. 57
Budget 2025

Finanzbericht 2024

Trotz höherer Rückstellungen ein Jahr der Konsolidierung

Als Kassier der Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur (EBGW) kann ich wiederum auf ein in finanzieller Hinsicht zufriedenstellendes Jahr zurückblicken. Dank der Vollvermietung unserer Wohnungen und nur sehr wenigen Wohnungswechseln erlaubte es unsere Kosten- und Ertragslage, die gesetzlichen und statutarischen Vorgaben bezüglich der Einlagen in den Erneuerungs- und in den Heimfallfonds einzuhalten und die Jahresrechnung 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.

Liquidität
Ein Blick auf das ausgeglichene Jahresergebnis mit Kosten, die in etwa gleich hoch waren wie die Erträge, und ein weiterer Blick auf die Veränderungsspalte bei den flüssigen Mitteln in der Bilanz, die einen Rückgang um 74'000 Franken dokumentiert, könnten den Eindruck erwecken, dass die Entwicklung der Liquidität im Berichtsjahr keine hohen Wellen geworfen hat. Bei der Konsultation der Mittelflussrechnung wird der geneigte Bilanzleser allerdings sofort eines Besseren belehrt. Der Mittelfluss aus der Geschäftstätigkeit (Cashflow) zeigt, dass diverse in der Erfolgsrechnung ersichtliche Kosten keinen Abgang von Liquidität zur Folge hatten, sondern dass die dafür mit den Mietzinsen vereinnahmten Mittel in der Kasse der Genossenschaft verblieben. Zu diesen nicht liquiditätswirksamen Kosten gehören insbesondere die Abschreibungen und Rückstellen und es handelt sich dabei um einen Gesamtbetrag von doch immerhin mehr als 800'000 Franken. Im Weiteren führten vor allem zusätzliche Einlagen in die Depositenkasse und der Eingang von Förderbeiträgen für Investitionsprojekte mit einem energiesparenden Charakter zu einem Anstieg des Liquiditätsüberschusses auf weit über 1 Million Franken. Da aus diesem Überschuss keine baulichen Investitionen zu finanzieren waren, konnte dieser dazu verwendet werden, um im hohen Ausmass langfristige Schulden zurückzubezahlen. In Anbetracht der Investitionstätigkeit in den nächsten Jahren wird die EBGW allerdings darauf angewiesen sein, wieder Fremdkapital in beträchtlichem Ausmass bei ihren Finanzpartnern generieren zu können.

Depositenkasse
Mit der Depositenkasse soll einerseits eine möglichst hohe Eigenfinanzierung der EBGW erreicht werden und andererseits den Mitgliedern und den Mietenden Gelegenheit zu sicherer und zinstragender Anlage von Geldbeträgen geboten werden, wobei sowohl für die EBGW als auch für die Kontoinhaber ein Zinsvorteil angestrebt werden soll. Die Beliebtheit der Depositenkassen hat auch im Berichtsjahr weiter zugenommen. Davon zeugen zusätzliche Einlage in Höhe von netto 291'508 Franken, womit sich der Gesamtbestand der Einlagen auf 1'482'889 erhöht hat. Wir freuen uns, wenn noch mehr Mitglieder und Mieter oder Mieterinnen von dieser Kasse und ihren Vorteilen Gebrauch machen. Dabei sind auch kleine Beträge sehr willkommen.

Erneuerungsfonds
Dem Erneuerungsfonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken. Aufgrund einer Weisung des kantonalen Steueramts darf jährlich

eine Rückstellung von maximal 1 % des Gebäudeversicherungswerts der Liegenschaften für den zukünftigen Erneuerungsunterhalt gebildet werden. Entsprechende Kosten für Grossreparaturen sind dann allerdings jeweils auch dieser Rückstellung zu belasten. Die EBGW übernimmt seit vielen Jahren das steuerlich mögliche Rückstellungspotential als Vorgabe für ihre Einlagen in den Erneuerungsfonds. Aufgrund der erneuten, wegen der weiter steigenden Bauteuerung erfolgten und per 1. Januar wirksamen gewordenen Erhöhung des Gebäudeversicherungsindexes von 1'130 auf neu 1'190 Punkte erhöhten sich auch die Gebäudeversicherungswerte unserer Liegenschaften und damit die Einlagen in den Erneuerungsfonds gegenüber dem Vorjahr um immerhin 24'975 Franken resp. 7.2 %. Zur buchhalterischen Mitfinanzierung der Kosten für die Dachsanierung an der Nägelseestrasse wurden dem Fonds 195'000 Franken entnommen und es stehen in diesem Fonds für zukünftige Grossreparaturen noch rund 2.05 Mio. Franken zu Verfügung.

Investitionen und Erneuerungskosten
Die Investitionstätigkeit im Berichtsjahr war wie bereits im Vorjahr vergleichsweise bescheiden und es sind lediglich letzte Kosten und Förderbeiträge für zwei Projekte an der Nägelseestrasse zu verzeichnen. Dabei handelte es sich um die Dachsanierung und die neue Photovoltaikanlage, deren Kosten zur Hauptsache bereits in Vorjahren angefallen sind. Von den Nettokosten der Dachsanierung mit einer beträchtlichen Optimierung der Dämmungswirkung wurden 60 % und damit 371'000 Franken wertvermehrend aktiviert. Die verbleibenden Kosten wurden der Erfolgsrechnung und dem Erneuerungsfonds belastet. Die Schlussrechnung für die Erneuerung der Sonnenschutzeinrichtung ebenfalls an der Nägelseestrasse ist erst 2025 eingetroffen und so konnte dieses Projekt im Berichtsjahr noch nicht abgeschlossen werden. Ohne den «Umweg» über die Bilanz zu machen, wurden die Kosten für neue Geräte in der Waschküche und für umfangreiche Umgebungsarbeiten von zusammen rund 33'000 Franken direkt in der Erfolgsrechnung verbucht; auch diese beiden Projekte wurden an der Nägelseestrasse realisiert. Der für die nächsten Jahre erstellte Investitions- und Finanzplan zeigt, dass die bescheidene Investitionstätigkeit in den letzten Jahren nicht von Dauer ist, sondern eher als «Ruhe vor dem Sturm» bezeichnet werden kann.

Hypotheken
Im Verlauf des Jahres wurden die vertraglich vereinbarten Amortisationen in Höhe von 467'000 Franken geleistet. Im Weiteren musste Ende November eine ablaufende Festhypothek über 3.475 Mio. Franken verlängert werden. Entgegen der Befürchtung vor stark steigenden Zinskosten, die nach dem markanten Ansteigen der Zinssätze im Jahr 2023 aufgekommen war, beruhigte sich die allgemeine Situation relativ rasch wieder, die Zinskurven zeigten wieder nach unten und die neue Hypothek konnte für weitere zehn Jahre sogar zu einem Zinssatz abgeschlossen werden, der niedriger ist als der vorherige Zinssatz, nämlich 1.37 % statt wie zuvor 1.75 %. Zudem konnte der Betrag der Hypothek, dank der sich erfreulich entwickelnden Liquidität vor der Verlängerung um 775'000 Franken reduziert werden.

Zinskosten
Entgegen der an dieser Stelle vor einem Jahr geäusserten Befürchtung beruhigte sich die Zinssituation, die ab 2023 längerfristig und auf breiter Front steigende Zinssätze erwarten liess, und so stiegen unsere Zinskosten «lediglich» aufgrund höherer Einlagen in die Depositenkasse und des zweimal erhöhten Zinssatzes für die uns darin anvertrauten Einlagen an.

Mit den Zahlen und Ausführungen auf den nächsten Seiten erstatten wir ausführlich, transparent und gemäss den gesetzlichen Vorgaben Bericht über die finanzielle Situation im abgelaufenen und – mit Hilfe des Budgets – bereits auch im laufenden Geschäftsjahr. Die bei den Mietzinseinnahmen für 2025 budgetierten Zahlen lassen darauf schliessen, dass kurzfristig weiterhin keine allgemeinen Mietzinserhöhungen vorgesehen werden müssen.

Balz Christen
Kassier

Bilanz per 31. Dezember 2024

Aktiven

Konten / Kontengruppen	An-hang	31. Dez. 2024 CHF	31. Dez. 2023 CHF	Veränderung CHF
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	1.1	769'896.84	843'929.14	-74'032.30
Forderungen Mieter (inkl. ehemalige)	1.2	11'495.50	12'692.85	-1'197.35
Übrige Forderungen		4'333.62	4'376.70	-43.08
Delkredere		-11'500.00	-12'000.00	-500.00
Heiz- und Nebenkosten		29'523.75	39'834.15	-10'310.40
Aktive Rechnungsabgrenzung		3'900.00	3'903.00	-3.00
Total Umlaufvermögen		**807'649.71**	**892'735.84**	**-85'086.13**
Anlagevermögen				
Werkzeuge, Maschinen		1.00	1.00	0.00
Mobile Sachanlagen		**1.00**	**1.00**	**0.00**
Land Liegenschaften Endliker (Eigentum)		3'950'000.00	3'950'000.00	0.00
Liegenschaften Endliker (Eigentum)		8'495'781.50	8'495'781.50	0.00
Liegenschaften Etzberg (Baurecht)		4'652'408.00	4'652'408.00	0.00
Liegenschaften Tösstalstrasse (Baurecht)		5'789'000.00	5'789'000.00	0.00
Liegenschaften Nägelseestrasse (Baurecht)		7'520'000.00	7'037'000.00	483'000.00
Anlagewerte Immobilien	**1.3**	**30'407'189.50**	**29'924'189.50**	**483'000.00**
Kumulierte Einlagen Amortisationsfonds		-2'732'781.50	-2'614'781.50	118'000.00
Kumulierte Einlagen Heimfallfonds		-5'204'408.00	-4'937'408.00	267'000.00
Buchwert Immobilien		**22'470'000.00**	**22'372'000.00**	**98'000.00**
Baukonten	**1.4**	**48'069.75**	**774'291.95**	**-726'222.20**
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		**0.00**	**500.00**	**-500.00**
Total Anlagevermögen		**22'518'070.75**	**23'146'792.95**	**-628'722.20**
Total Aktiven		**23'325'720.46**	**24'039'528.79**	**-713'808.33**

Passiven

Konten / Kontengruppen	An-hang	31. Dez. 2024 CHF	31. Dez. 2023 CHF	Veränderung CHF
Kurzfristiges Fremdkapital				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.1	90'694.70	71'261.10	19'433.60
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.2	467'000.00	467'000.00	0.00
Vorausbezahlte Heiz- & Nebenkosten Mieter		68'291.00	67'966.00	325.00
Vorausbezahlte Mietzinse		137'270.35	123'138.50	14'131.85
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen		11'640.00	9'510.80	2'129.20
Total kurzfristiges Fremdkapital		**774'896.05**	**738'876.40**	**36'019.65**
Langfristiges Fremdkapital				
Pflichtdarlehen Mieter		4'000.00	4'000.00	0.00
Kautionen Mieter		17'100.00	19'800.00	-2'700.00
Depositenkasse	2.3	1'482'889.60	1'191'381.55	291'508.05
Hypotheken		18'216'000.00	19'458'000.00	-1'242'000.00
Total langfristiges Fremdkapital		**19'719'989.60**	**20'673'181.55**	**-953'191.95**
Rückstellungen & Fonds				
Erneuerungsfonds	2.4	2'048'485.58	1'869'872.58	178'613.00
Rückstellungen Diverse		18'147.25	18'147.25	0.00
Total Rückstellungen und Fonds		**2'066'632.83**	**1'888'019.83**	**178'613.00**
Total Fremdkapital		**22'561'518.48**	**23.300.077,78**	**-738'559.30**
Eigenkapital				
Gezeichnetes Anteilscheinkapital		816'500.00	794'400.00	22'100.00
Verlustvortrag		-54'948.99	-57'532.06	-2'583.07
Jahreserfolg (+ Gewinn / - Verlust)		2'650.97	2'583.07	67.90
Total Eigenkapital		**764'201.98**	**739'451.01**	**24'750.97**
Total Passiven		**23'325'720.46**	**24'039'528.79**	**-713'808.33**

Erfolgsrechnung 2024

Konten / Kontengruppen	An-hang	2024 CHF	2023 CHF	Veränderung CHF
Ertrag				
Mietzinse		1'708'937.00	1'706'013.00	2'924.00
./. Leerstände und Mietzinsreduktionen		-8'295.00	-10'653.00	-2'358.00
./. Debitorenverluste, Veränderung Delkredere		500.00	-2'790.40	-3'290.40
Verrechnungen an Mieter und Dritte		0.00	22'439.00	-22'439.00
Sonstige betriebliche Erträge	3.4	21'997.45	6'063.90	15'933.55
Total Betriebsertrag netto		**1'723'139.45**	**1'721'072.50**	**2'066.95**
Aufwand				
Liegenschaftsunterhalt	3.1	-303'239.12	-314'833.60	-11'594.48
Besoldungen Hauswarte (inkl. Sozialleistungen)		-55'720.35	-46'567.00	9'153.35
Einlagen Erneuerungsfonds		-373'613.00	-348'638.00	24'975.00
Gebühren, Abgaben, Versicherungen		-98'142.70	-91'988.55	6'154.15
Total Liegenschaftskosten		**-830'715.17**	**-802'027.15**	**28'688.02**
Verwaltung				
Entschädigungen Vorstand, Liegenschaftsverwalter*Innen & Geschäftsstelle	3.2	-84'562.50	-93'925.00	-9'362.50
Entschädigungen Revisionsstelle		-5'000.00	-4'000.00	1'000.00
Sozialleistungen	3.2	-5'126.40	-7'949.70	-2'823.30
Entschädigungen Dritte		-350.00	-3'252.55	-2'902.55
Diverser Genossenschaftsaufwand	3.3	-59'440.78	-59'502.04	-61.26
Total Verwaltungsaufwand		**-154'479.68**	**-168'629.29**	**-14'149.61**
Abschreibungen		**-385'000.00**	**-397'000.00**	**-12'000.00**
Betriebsergebnis vor Zinsen & Steuern		**352'944.60**	**353'416.06**	**-471.46**
Hypothekar- und Depositenkassezinsen		-250'748.10	-246'671.55	4'076.55
Baurechtszinsen	4.1	-103'639.30	-99'024.10	4'615.20
Übriger Finanzerfolg		5'383.92	630.41	4'753.51
Total Finanzaufwand		**-349'003.48**	**-345'065.24**	**3'938.24**
Ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg	**4.2**	**107.65**	**-1'989.25**	**2'096.90**
Jahresergebnis vor Steuern		**4'048.77**	**6'361.57**	**-2'312.80**
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern		**-1'397.80**	**-3'778.50**	**-2'380.70**
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)		**2'650.97**	**2'583.07**	**67.90**

Mittelflussrechnung 2024

Konten / Kontengruppen	2024 CHF	2023 CHF
Mittelfluss aus der Geschäftstätigkeit (Cashflow)	**862'203**	**709'986**
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	2'651	2'583
Abschreibungen	118'000	120'000
Teilauflösung Baukonto Vorjahre über Erfolgsrechnung	53'360	0
Einlagen Heimfallfonds	267'000	277'000
Einlage Erneuerungsfonds	373'613	348'638
Entnahme Erneuerungsfonds	0	-50'000
Veränderung Rückstellungen	0	-452
Veränderung Guthaben (inkl. Delkredere/nicht einbez. AS-Kapital)	1'246	304
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	10'313	4'093
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	19'434	-16'387
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	16'586	24'207
Mittelfluss aus der Investitionstätigkeit	**-51'492**	**-171'998**
Investitionen Liegenschaften	-51'492	-171'998
Desinvestitionen Liegenschaften	0	0
Mittelfluss aus der Finanzierungstätigkeit	**-884'743**	**-311'705**
Einzahlung Hypotheken	0	0
Rückzahlung Hypotheken	-1'242'000	-467'000
Veränderung Darlehen, Kautionen, Depositenkasse	288'808	151'895
Veränderung Anteilscheinkapital	22'100	3'400
Einzahlung Förderbeiträge	46'349	0
Verzinsung Anteilscheine (Gewinnverwendung)	0	0
Veränderung der flüssigen Mittel	**-74'032**	**226'283**
Nachweis Veränderung flüssige Mittel:		
Flüssige Mittel am 01. Januar	843'929	617'646
Flüssige Mittel am 31. Dezember	769'897	843'929
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel	**-74'032**	**226'283**

Anhang Jahresrechnung 2024

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 (Genossenschaftern) 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.

Die an Mieter und Dritte verrechneten Kosten werden neu bei den Positionen "Liegenschaftenunterhalt" und "Gebühren, Abgaben, Versicherung" in Abzug gebracht. Das Vorjahr wurde nicht angepasst.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2024/CHF	2023/CHF
Entwicklung der flüssigen Mittel		
PostFinance: Geschäftskonto	256.340.11	411’699.29
Zürcher Kantonalbank: Firmenkonto	513.556.73	32’229.85
Zürcher Kantonalbank: Festgeldkonto (1.34%; 18.10.23 – 18.01.24)	–	400’000.00
Bestand am 31. Dezember	769.896.84	843’929.14

	2024/CHF	2023/CHF
Forderungen gegenüber Mietern		
Buchwert sämtlicher Forderungen gegenüber Mietern	11.495,50	13.192,85
./. Wertberichtigung (Delkredere)	-11.500,00	-12.000,00

Liegenschaften

Bei der Liegenschaft Nägelseestrasse wurde der jeweils wertvermehrende Anteil der Kosten der Dachsanierung (60 %) und der PV-Anlage (100%) aktiviert.

Die Liegenschaften im Baurecht werden bis zum Heimfall auf null abgeschrieben.

	2024/CHF	2023/CHF
Baukonten		
Dachsanierung Nägelsee	–	632’819.80
Ersatz Sonnenschutz Nägelsee*	22’430.30	22’430.30
Photovoltaik-Anlage Nägelsee	–	119’041.85
Bauprojekte Endliker	25’639.45	45’000.00
Bestand am 31. Dezember	48’069.75	774’291.95

*Der Ersatz des Sonnenschutzes an der Nägelseestrasse wird 2025 abgeschlossen.

Kurzfristige Verbindlichkeiten
Diverse im Januar und Februar 2025 bezahlte Rechnungen für Aufwände des Berichtsjahres. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist darauf zurückzuführen, dass die PK SBB die Hypothekarzinsen für das 4. Quartal 2024 erst im Januar 2025 unserem Bankkonto belastet hat.

Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten/ Hypotheken
Vertraglich geregelte Amortisationen, die im Folgejahr an die Pensionskasse SBB zu leisten sind und somit beim langfristigen Fremdkapital (Hypotheken) in Abzug gebracht werden.

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 0.29 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.

	2024/CHF	2023/CHF
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	1'869'872.58	1'571'234.58
Ordentliche Einlage	373'613.00	348'638.00
Entnahme (2024: Dachsanierung Nägelsee; 2023: Fassadenanstrich Tösstal)	195'000.00	-50'000.00
Bestand am 31. Dezember	2'048'485.58	1'869'872.58

Pendent ist die Entnahmen im Zusammenhang mit dem neuen Sonnenschutz an der Nägelseestrasse.

	2024/CHF	2023/CHF
Liegenschaftsunterhalt		
Ordentlicher Unterhalt der Liegenschaften inkl. Material	244'860.32	284'165.10
Anteil Dachsanierung Nägelsee	53'359.80	–
Sanierung Umgebung Nägelsee	23'185.95	–
Diverse Projekte (netto)	–	30'668,50
Total Liegenschaftsunterhalt	321'406.07	314'833,60

	2024/CHF	2023/CHF
Entschädigungen Vorstand, LiegenschaftsverwalterInnen, EDV und Geschäftsstelle		
Funktionsentschädigungen	66'600.00	71'100.00
Sitzungen, Tagungen, Protokolle	16'375.00	15'125.00
Projektarbeiten	1'587.50	7'200.00
Gratifikation	–	500.00
Subtotal	84'562.50	93'925.00
Baukommission (2024: Baukonten, 2023: Unterhalt)	12'187.50	5'175.00
Betreuung EDV	1'500.00	1'500.00
Sozialleistungen	5'126.40	7'949.70
Entschädigungen Vorstand, LiegenschaftsverwalterInnen, EDV und Geschäftsstelle	103'376.40	108'549.70

Entschädigungen für operative Tätigkeiten durch Vorstands-Mitglieder	1'825	1'525

	2024/CHF	2023/CHF
Diverser Genossenschaftsaufwand		
Unfall- & Organhaftpflicht-versicherung	3'740.00	2'468.20
Genossenschaftstag	2'990.60	–
EDV-Kosten: Wartung, Betreuung und Diverses	6'748.75	5'744.15
Kosten Generalversammlung	12'722.75	12'851.90
Konzept & Druck Geschäfts-bericht, Optimierung Website	9'553.00	9'149.20
Spesen-Pauschalen Vorstand	5'400.00	5'300.00
Verbandsbeiträge	2'875.00	2'875.00
Zoo- und FCW-Eintrittskarten für Miglieder der EBGW	1'500.00	3'000.00
Vorstandsessen (2023: 2 Jahre)	1'556.40	3'960.00
Workshop: Externe Begleitung	–	3'769.50
Diverse Kosten Geschäftsstelle	3'533.65	3'173.40
Diverses (Büromaterial, Weih-nachtsgeschenke, Beratungen, Weiterbildungen, Spenden bei Todesfällen etc.)	8'820.63	7'210.69
Total Diverser Genossen-schaftsaufwand	59'440.78	59'502.04

Sonstige betriebliche Erträge
Diese Position beinhaltet insbesondere Einnahmen aus Waschmaschinen, Verkauf von Solarstrom und Anmeldegebühren. Die Einnahmen aus dem Verkauf von Solarstrom waren in den Vorjahren, zusammen mit den Erlösen aus der Weiterverrechnung von Unterhaltskosten, bei der Position "Verrechnungen an Mieter und Ditte" verbucht worden. Das Vorjahr wurde nicht angepasst.

Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	< als 10	< als 10
Künftige, nicht bilanzierte Baurechtszinsen Restlaufzeit bis Ende Baurecht (nicht indexiert)	5'593'914.00	5'181'380.00

	2024/CHF	2023/CHF
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfände-ten Liegenschaften (ohne Baukonten)	22'470'000.00	22'372'000.00
Darauf errichtete Grund-pfandrechte – nominell	29'713'800.00	29'713'800.00
Hinterlegt zur Sicher-stellung von Krediten	29'173'000.00	29'173'000.00
Hinterlegt zur Sicherstel-lung von Baurechtszinsen	540'800.00	540'800.00
In Anspruch genommene Kredite	18'683'000.00	19'925'000.00

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 das Amortisationskonto Endliker:
Die Einlagen entsprechen den steuerlichen Maximalwerten.

Einlagen in die Heimfallfonds Etzberg, Nägelsee und Tösstal:
Die Dauer des Baurechts an der Tösstalstrasse wurde um 20 Jahre verlängert. Die Höhe der aktuellen Einlagen in die Heimfallfonds ermöglicht das Abschreiben der Liegenschaftswerte bis zum Heimfall auf null Franken.

Sonstige: keine

Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:

	2024/CHF	2023/CHF
Ausserordentlicher Erfolg		
Diverse ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Erfolge	107.65	-1'989.25
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine

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

	2024/CHF	2023/CHF
Wohnungsbestand nach Zimmerzahl		
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
Total Wohnungsbestand	115	115

	2024/CHF	2023/CHF
Gebäudeversicherungswerte		
Endlikerstrasse 92, 94 und 96	14'686'313	13'945'827
Etzbergstrasse 12A und 12B	6'027'553	5'723'643
Tösstalstrasse 280, 282A bis 282D	8'056'195	7'036'387
Nägelseestrasse 30	8'591'161	8'157'994
Total Versicherungswerte	37'361'222	34'863'851

* Die Werte wurden per 1. Januar 2024 an die Teuerung angepasst; der aktuelle GVZ Index beträgt 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

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 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen 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, 3. Februar 2025

Beilagen:
• Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

MITGLIED VON EXPERTSUISSE

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

Budget 2025

Konten / Kontengruppen	Budget 2025 CHF	Budget 2024 CHF	JR 2024 CHF	JR 2023 CHF
Ertrag				
Mietzinse	1'707'000	1'705'000	1'708'937	1'706'013
./. Leerstände und Mietzinsreduktionen	-5'000	-5'000	-8'295	-10'653
./. Veränderung Delkredere	-	-	500	-2'790
Verrechnungen an Mieter und Dritte	10'000	8'000	-	22'439
Sonstige betriebliche Erträge	6'000	6'000	21'997	6'064
Total Betriebsertrag netto	**1'718'000**	**1'714'000**	**1'723'139**	**1'721'073**
Aufwand				
Liegenschaftsunterhalt	-290'000	-360'000	-303'239	-364'834
Besoldungen Hauswarte (inkl. Sozialleistungen)	-50'000	-51'000	-55'720	-46'567
Einlagen Erneuerungsfonds	-374'000	-367'000	-373'613	-348'638
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	-92'000	-92'000	-98'143	-91'989
Total Liegenschaftskosten	**-806'000**	**-810'000**	**-830'715**	**-802'027**
Entschädigungen Vorstand	-88'000	-90'000	-84'563	-93'925
Entschädigungen Revisionsstelle	-5'000	-4'000	-5'000	-4'000
Sozialleistungen	-10'000	-9'000	-5'126	-7'950
Entschädigungen Dritte	-1'000	-1'000	-350	-3'252
Diverser Genossenschaftsaufwand	-53'000	-53'000	-59'441	-59'502
Total Verwaltungsaufwand	**-157'000**	**-157'000**	**-154'480**	**-168'629**
Abschreibungen	**-380'000**	**-394'000**	**-385'000**	**-397'000**
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	**375'000**	**353'000**	**352'945**	**353'416**
Zinsen Depositenkasse	-23'000	-18'000	-19'800	-11'541
Hypothekarzinsen	-242'000	-230'000	-230'948	-235'131
Baurechtszinsen	-104'000	-104'000	-103'639	-99'024
Übriger Finanzerfolg	-500	-100	5'383	630
Total Finanzaufwand	**-369'500**	**-352'100**	**-349'004**	**-345'066**
Ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg	**-**	**-**	**108**	**-1'989**
Jahresergebnis vor Steuern	**5'500**	**900**	**4'048**	**6'361**
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	**-1'000**	**-1'000**	**-1'398**	**-3'779**
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	**4'500**	**-100**	**2'650**	**2'583**



Ausblick 2025

Ausblick 2025

Weichenstellung für die Zukunft

Das Jahr 2024 war für die EBGW ein Jahr der Konsolidierung und der Fortführung der eingeschlagenen Strategien. Während wir weiterhin auf Stabilität und Gemeinschaftssinn setzen, stehen in den kommenden Jahren wichtige Entscheidungen an, die die Zukunft unserer Genossenschaft nachhaltig prägen werden.



Investitionen in unsere Liegenschaften
Die Sanierung und Weiterentwicklung der Siedlung Endliker wird auch im Jahr 2025 ein zentrales Thema bleiben. Der Vorstand hat sich 2024 an zahlreichen Vorstands- und Kommissionssitzungen sowie an zwei Workshops mit der Sanierung der Fallstränge und Badezimmer beschäftigt. Mittlerweile konnte ein Architekturbüro mit der Umsetzung beauftragt werden. Diese ist für das Jahr 2026 geplant. Die Sanierungen sind notwendig, um den Wohnstandard langfristig zu sichern und die Attraktivität unserer Wohnungen zu erhalten. Gleichzeitig werden wir weiterhin die mittel- und langfristigen Investitionen für alle unsere Liegenschaften im Auge behalten, um den bestehenden Sanierungsbedarf sukzessive zu decken.

Finanzielle Stabilität und nachhaltige Entwicklung
Während sich die Hypothekarzinsen zu stabilisieren scheinen, erfordern Bauprojekte eine sorgfältige Finanzplanung. Trotz eines dynamischen Finanzierungsumfelds verfolgt der Vorstand eine nachhaltige Investitionsstrategie. Ziel ist es, die Liegenschaften der EBGW auf einem modernen Standard zu halten und gleichzeitig weiterhin preisgünstigen Wohnraum anzubieten.

Der Vorstand wird auch in Zukunft darauf achten, auslaufende Hypotheken zu vorteilhaften Konditionen zu erneuern oder – wenn möglich – Rückzahlungen vorzunehmen.

Gemeinschaft und Engagement
Auch 2025 wird der Gemeinschaftsgedanke eine zentrale Rolle spielen. Der Tag der Genossenschaften hat im vergangenen Jahr viele Mitglieder zusammengebracht. Wir danken allen, die durch ihr Engagement zum Gelingen dieser und weiterer Veranstaltungen beigetragen haben. Der Vorstand freut sich auf ein reges Interesse an gemeinschaftlichen Aktivitäten im Jahr 2025.

Zudem haben die Ergebnisse der Zufriedenheitsumfrage wertvolle Impulse für die Weiterentwicklung der EBGW geliefert. Wir schätzen den konstruktiven Austausch mit unseren Mietenden und Mitgliedern und werden auch in Zukunft auf ihre Rückmeldungen eingehen, um die Wohnqualität und das Zusammenleben weiter zu verbessern.

Blick nach vorn
In den kommenden Jahren stehen wichtige Entscheide für die EBGW an, insbesondere zur Weiterentwicklung unserer Liegenschaften. Im Jahr 2025 sind insgesamt zehn Vorstandssitzungen geplant. Zusätzlich finden zwei ganztägige Workshops zu den Themen Bau und Statuten statt. Neben diesen Sitzungen und Workshops wird auch der mittlerweile traditionelle Herbstrundgang durchgeführt, damit sich der Vorstand vor Ort ein Bild vom Zustand der Liegenschaften machen und gemeinsam mit den Hauswarten Verbesserungsbedarf identifizieren kann. Mit der anstehenden Sanierung des Endlikers, der nachhaltigen Finanzstrategie und dem Fokus auf Gemeinschaft und Partizipation legen wir das Fundament für eine stabile und erfolgreiche Zukunft. Wir freuen uns darauf, diesen Weg gemeinsam mit unseren Mietenden und Mitgliedern zu gehen.

Raphael Rigling
Vizepräsident der EBGW


Veltheim
Oberwinterthur
Wülflingen
Stadt
Mattenbach
Etzberg
Töss
Endliker
Nägelsee
Tösstal
Seen

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

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



gabrielamartinelli.ch