

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2025



EBGW

Impressum

Inhalt und Redaktion

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

052 232 02 01
info@ebgw.ch

Fotografie

Lea Reutimann, Winterthur
www.leareutimann.ch

Druck

Typotron AG, St. Gallen
www.typotron.ch

Schriften

Rothorn, ROHH type foundry

Inhaltsverzeichnis

5	Vorwort
6	Generalversammlung 2025
	Zusammenfassung GV 2025
	Wahlen
9	Organisation der EBGW
12	EBGW 2025 - Das Jahr in Zahlen
15	Geschäftsbericht 2025
	Präsidium
	Geschäftsstelle
	Bau
	Kommunikation
	Liegenschaften
33	Menschen in der EBGW
41	Jahresrechnung 2025
	Finanzbericht
	Bilanz
	Erfolgsrechnung
	Mittelflussrechnung
	Anhang Jahresrechnung 2025
	Bericht der Revisionsstelle
	Budget 2026
55	Ausblick



Gemeinsam für bezahlbaren Wohnraum in Winterthur

Geschätzte Mitglieder

Sie halten den Geschäftsbericht 2025 in den Händen, und es freut mich, Ihnen das Geschäftsjahr 2025 der EBGW präsentieren zu dürfen.

Wer nach einigen turbulenten Jahren auf etwas Beruhigung im Jahr 2025 gehofft hatte, wurde leider enttäuscht. Auch im Jahr 2025 ist auf unserer Welt und in unserer unmittelbaren Umgebung viel passiert. Sowohl in unserer geliebten Stadt Winterthur als auch in vielen anderen Städten nimmt die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum weiter zu, und viele Menschen fragen sich zu Recht, wohin diese Entwicklung noch führen wird.

Leider sind auch den vielen gemeinnützigen Wohnbauträgern oft die Hände gebunden: Erstens ist verfügbares Bauland nahezu inexistent geworden, und zweitens können Wohnbaugenossenschaften bei zum Verkauf stehenden Liegenschaften finanziell meist nicht mit gewinnorientierten Immobilienfirmen mithalten.

«Gemeinsam sind wir stark und können kleine, aber wichtige Zeichen setzen.»

Auch politische Vorstösse, die hier korrigierend eingreifen möchten, konnten bisher kaum Mehrheiten im Stimmvolk finden. Umso wichtiger ist es, dass wir als EBGW unseren eingeschlagenen Weg mit aller Kraft weiterverfolgen, uns weiter vernetzen und uns gemeinsam für fairen, bezahlbaren Wohnraum in Winterthur und Umgebung einsetzen.

Gemeinsam sind wir stark und können kleine, aber wichtige Zeichen setzen.

Im vorliegenden Geschäftsbericht möchten wir Ihnen nicht nur einen Rückblick auf das vergangene Jahr geben, sondern auch einen Ausblick darauf, was uns in den kommenden Monaten und Jahren erwartet.

Ich freue mich jedenfalls darauf, gemeinsam mit dem Vorstand weiterhin an der Gegenwart und Zukunft der EBGW zu arbeiten.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viel Spass beim Lesen des diesjährigen Geschäftsberichts und freue mich darauf, mit möglichst vielen von Ihnen an der Generalversammlung auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr anzustossen.

Wir freuen uns sehr, dass wir Familien mit Kindern an der diesjährigen Generalversammlung eine Kinderbetreuung anbieten können. Während des Apéros und des offiziellen Teils des Abends können Ihre Kinder beaufsichtigt in einem Nebenraum spielen und malen, damit die Eltern ungestört den Traktanden folgen können.

Die Generalversammlung findet am Freitag, 29. Mai 2026, im Casinotheater Winterthur statt. Bitte melden Sie sich rechtzeitig mit dem Anmeldetalon der Einladung bei der Geschäftsstelle an.

Wir freuen uns auf Sie.

Ihr EBGW-Präsident
Lukas Gerosa

Zusammenfassung GV 2025

Das Casinotheater erleben

Die Generalversammlung der EBGW wurde zum ersten Mal im grossen Saal des Casinotheaters Winterthur durchgeführt. Der Präsident, Lukas Gerosa, konnte eine Rekordzahl an Teilnehmenden begrüssen: Es waren total 110 Personen anwesend (74 stimmberechtigte Genossenschafter:innen und 36 Gäste). Die Jahr für Jahr steigende Teilnehmendenzahl zeigt, dass sich viele Mitglieder für die aktuelle Lage und die Zukunft der EBGW sowie für die Arbeit des Vorstandes interessieren. Dies freut und motiviert den Vorstand.

Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung 2024 wurden ohne Gegenstimme und mit Applaus genehmigt. Ebenfalls ohne Gegenstimmen wurden die sieben Vorstandsmitglieder in ihrem Amt bestätigt.

Der Bauverantwortliche René Meier stellte die Sanierung der Liegenschaft Endlikerstrasse 92 und 94 vor: Sie wird 2026 durchgeführt und umfasst die Sanierung der Badezimmer und der entsprechenden Zuleitungen. Die aufwändigen Arbeiten erfordern von allen Seiten viel Geduld, Verständnis und Toleranz.

Mit dem traditionellen Schlusswort des Präsidenten endete die Generalversammlung offiziell. Speziell bedankte er sich bei allen, die sich freiwillig für die EBGW engagieren und damit den genossenschaftlichen Gedanken vorbildlich umsetzen. Das anschliessende feine Abendessen wurde von allen geschätzt und gelobt.

Peter Wüger
Protokollführer





Wahlen

Erfreulicherweise sind auf die Generalversammlung 2026 keine Rücktritte aus dem Vorstand eingegangen. Alle sieben bisherigen Vorstandsmitglieder, den Präsidenten eingeschlossen, stellen sich zur Wiederwahl.



EBGW

Stimmausweis

58. Generalversammlung 23. Mai 2025



Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur
Im Schörli 5 (Geschäftsstelle)
8600 Dübendorf

Telefon: +41 (0)52 232 02 01
Mail: info@ebgw.ch
Website: www.ebgw.ch

Organisation der EBGW

Vorstand

Der Vorstand setzt sich seit der GV 2023 aus folgenden Ämtern zusammen:

Präsident

Lukas Gerosa, praesident@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



EBGW 2025 – das Jahr in Zahlen

6

Es fanden 6
Mietendenwechsel
statt, je drei im Endliker
und 3 im Nägelsee.

381'

Die Gesamtkosten der
Heizkosten betrugen
116'010 CHF.

116'010.–

2'477.–

Pro Wohnung wurden
durchschnittlich 2'477 CHF
für den Unterhalt
eingesetzt.

Der durchschnittliche
monatliche Nettomiet-
zins einer Wohnung der
EBGW beträgt 1'241CHF.

1'241.–

Zoeeintritte **95**

4

Es gab wieder Zuwachs in der EBGW. Vier junge Menschen wurden in diesem Jahr geboren.

381'701.-

Für die Kosten von zukünftigen Sanierungen konnten 381'701 CHF auf die Seite gelegt werden.



Mitgliederbestand

117

Genossenschafter:innen in Wohnungen (davon 10 Doppelmitglieder)

72

Genossenschafter:innen sind nicht bei der EBGW wohnhaft

5

Wohnungen sind an Mietparteien vermietet, von welchen niemand Mitglied ist

26

Auf 26 Konten der genossenschaftseigenen Depositenkasse liegen insgesamt 1'957'589 CHF. Das sind 75'292 CHF pro Konto.



Geschäftsbericht 2025

S.16
Präsidium

S.23
Kommunikation

S.28
Liegenschaft
Nägelsee

S.17
Geschäftsstelle

S.24
Sommerfest im Nägelsee

S.30
Liegenschaft
Etzberg

S.19
Bau

S. 27
Liegenschaft
Endliker

S.31
Liegenschaft
Tösstal

Präsidium

Nach dem Aufbruch folgt die Umsetzung

Nachdem sich der Vorstand im Geschäftsjahr 2024 intensiv mit Strategien und verschiedenen Szenarien für die dringend notwendige Sanierung der Fallstränge und Badezimmer der Liegenschaften Endliker 92/94 beschäftigt hatte, lag der Fokus im Jahr 2025 auf der konkreten Umsetzungsplanung.

«Besonders unsere Liegenschaftsverantwortlichen haben mit grossem Engagement dafür gesorgt, dass sämtliche notwendigen Instandstellungen und Reparaturen in allen Liegenschaften und Wohnungen so effizient und sorgfältig wie möglich ausgeführt wurden.»

Eine so umfassende und einschneidende Sanierung in bewohnten Wohnungen ist eine grosse Herausforderung und erfordert eine sehr präzise und durchdachte Planung.

Viele Stunden wurden investiert, um zu informieren, gemeinsam mit den Mietenden die Ausstattung der neuen Badezimmer auszuwählen, die bestmöglichen Lösungen zu finden und den Ablauf des gesamten Umbaus so zu gestalten, dass die Unannehmlichkeiten für alle Beteiligten möglichst gering bleiben. Umso erfreuter sind wir, dass der Umbau nun endlich beginnen kann und wir an den verschiedenen Informationsveranstaltungen so viele positive Rückmeldungen erhalten durften.

Selbstverständlich kam dabei das Tagesgeschäft nicht zum Stillstand. Besonders unsere Liegenschaftsverantwortlichen haben mit grossem Engagement dafür gesorgt, dass sämtliche notwendigen Instandstellungen und Reparaturen in allen Liegenschaften und Wohnungen so effizient und sorgfältig wie möglich ausgeführt wurden.

Im Verlauf des Jahres kam es zudem zu einem Wechsel in der Verantwortung für unsere Liegenschaften. Omar Tejedor Rizzo hat seine Aufgabe als Liegenschaftsverantwortlicher abgegeben. Wir danken Omar herzlich für sein grosses Engagement, seine Arbeit und seine Bereitschaft, sich für die Anliegen der EBGW einzusetzen.

Mit David Walliser konnte die Nachfolge nahtlos geregelt werden. Er hat sich rasch in seine neue Rolle eingearbeitet und bringt sich bereits mit viel Motivation und Fachwissen ein. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Gegen Ende des Sommers hat uns eine grössere IT-Panne beschäftigt, die viel Zeit für die Wiederherstellung verlorener Daten erforderte. Dies nahmen wir zum Anlass, unsere IT-Systeme genauer zu prüfen und Massnahmen zu ergreifen, um sie auf eine bessere und sicherere Grundlage zu stellen.

Im Herbst erreichte uns eine weitere unerfreuliche Nachricht: Das Flachdach der Liegenschaft Etzberg wies Schäden auf, wodurch Wasser in eine der obersten Wohnungen eindrang. Eine reine Reparatur wäre zu kurzfristig gedacht gewesen, weshalb der Vorstand beschlossen hat, das Dach so rasch wie möglich zu sanieren.

Auch dieses Jahr durften wir uns über eine rege Teilnahme am Sommerfest freuen, das diesmal bei der Liegenschaft Nägelsee stattfand. Besonders über die vielen freiwilligen Helfer:innen haben wir uns sehr gefreut und möchten uns an dieser Stelle nochmals herzlich bedanken.

Wir blicken mit Freude auf das erfolgreiche Jahr 2025 zurück und gleichzeitig erwartungsvoll auf das spannende und herausfordernde Jahr 2026.

Lukas Gerosa
Präsident

Geschäftsstelle

Wohnen, Mitreden, Mittragen

Gendergerechte Schreibweise

Um in unseren Publikationen an die Mieter:innen alle Geschlechtsidentitäten miteinzubeziehen, hat der Vorstand anlässlich seines letzten Workshops beschlossen, dafür jeweils den Doppelpunkt zu verwenden, der im Vergleich zum Gendersternchen (*) oder dem Unterstrich (.) als besonders barrierefrei gilt.

Symbiose von Geschäftsstelle und Liegenschaften

Anders als bei vielen anderen Genossenschaften ist die Geschäftsstelle der Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur (EBGW) nur für die administrativen Belange zuständig. Für die Meldung von Störungen an Geräten und Maschinen, von Beeinträchtigungen am baulichen Zustand der Wohnungen, vom Nichtfunktionieren der Heizung usw. kann sich die Mieterschaft an die einzelnen Liegenschaftsverantwortlichen in unseren vier Liegenschaften wenden. Diese Teilung der Zuständigkeiten hat insbesondere den Vorteil, dass bei der Auswahl der zuständigen Personen der Fokus gezielt auf die jeweils notwendigen Kompetenzen gesetzt werden kann, womit den auf Unterstützung angewiesenen Personen am besten gedient ist. Für die beteiligten Personen bedeutet diese Aufteilung eine Entlastung von Problemstellungen, die nicht ihren Kernkompetenzen entsprechen.

Entmietung der Endlikerstrasse 96

Im Hinblick auf den geplanten Rück- und Neubau der vorerwähnten Liegenschaft haben wir bereits frühzeitig damit begonnen, freiwerdende 4.5-Zimmerwohnungen in den anderen Liegenschaften den vier Mietparteien an der Endlikerstrasse 96 als neues Domizil anzubieten. Denn es muss verhindert werden, dass zwar alle Vorbereitungen getroffen sind und mit dem Rückbau begonnen werden kann, wenn da nicht noch Mieter:innen in den vier Wohnungen leben würden. Dank der Einsicht der vier Mietparteien und mit einem offerierten finanziellen

Beitrag an die Umzugskosten konnten in der Zwischenzeit bereits zwei Mietparteien umplatziert werden. Für eine dritte Familie ist eine Wohnung reserviert, die während der Bauzeit als Baubüro genutzt wird. Zur Verhinderung von allzu langem Ausfall von Mietzinseinnahmen konnte mit dem Verein DACHLADE eine soziale Einrichtung gefunden werden, an welchen die freiwerdenden Wohnungen bis zum Beginn der Bauarbeiten vermietet werden können. Der Verein mietet geeigneten günstigen Wohnraum und gibt ihn gegen eine zusätzliche Gebühr in Untermiete an junge Erwachsene in Ausbildung weiter. Die bisherige Zusammenarbeit mit diesem Verein verläuft sehr unkompliziert und ohne Probleme.

Wer kann unsere Wohnungen mieten?

Wie auch bei uns sehen die Statuten der Eisenbahner-Baugenossenschaft (EBG) Bern, die über 700 Wohnungen ihr Eigen nennt, vor, dass sich ihr Wohnungsangebot in erster Linie an Angestellte und Pensionierte der SBB und weiterer Bundesbetriebe zu richten hat. Da der heutige Vorstand der EBG Bern zum Schluss gekommen ist, dass diese Regelung nicht mehr zeitgemäss ist, da Bundesangestellte oft gut gestellt sind und es viele andere Bevölkerungsgruppen gibt, die dringender auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Und ein weiteres Argument sprach bei der EBG Bern für eine Öffnung: die Genossenschaft besitzt hauptsächlich Liegenschaften auf Baurechtsland vom Bund und die Öffentlichkeit dürfte zu Recht negativ reagieren, wenn diese Wohnungen nur an Staatsangestellte vermietet werden. Ob auch wir uns in Zukunft auf eine solche Öffnung einstellen sollten oder gar müssen?

Vorbildliche Mietzinszahler:innen...

Eine der Aufgaben der Geschäftsstelle besteht darin, Mieter:innen beim Ausbleiben ihrer Mietzinszahlung mit einer Zahlungserinnerung oder gar einer Mahnung auf diese Pendeiz hinzuweisen.

Glücklicherweise sind unsere Mieter:innen – in dieser Hinsicht – vorbildlich und so verursacht uns das Inkasso unserer Forderungen wenig Aufwand. Herzlichen Dank an dieser Stelle dafür.

Lärmbelästigungen

Wo Menschen vergleichsweise eng zusammenleben, gibt es auch Probleme. Zu diesen Problemen gehören auch Lärmbelästigungen, die dann entstehen, wenn Mieter:innen in ihren Wohnungen und/oder in den übrigen Räumen der Liegenschaft übermässigen Lärm verursachen und dabei insbesondere die Nachtruhe, die von 22.00 bis 06.00 Uhr dauert, nicht einhalten. Glücklicherweise erhalten wir seit einiger Zeit zwar nur wenige Reklamationen wegen übermässigem Lärm, trotzdem mussten wir im Berichtsjahr einer Mietpartei die Wohnung aus diesem Grund kündigen.

... aber manchmal läuft es auch anders oder: wer den Rappen nicht ehrt

Vor einigen Jahren mussten wir einem Ehepaar, das den Mietzins ab einem gewissen Zeitpunkt nicht mehr zahlte, letztendlich die Wohnung kündigen und in der Folge gar deren gerichtliche Ausweisung aus der Wohnung durchsetzen. Da sich das ganze Verfahren, einerseits wegen unserer zurückhaltenden Vorgehensweise, andererseits aber auch wegen den einzuhaltenden gesetzlichen Fristen sehr in die Länge zog, blieben wir am Schluss auf einem unbezahlten, fünfstelligen Mietzinssaldo sitzen. Immerhin konnten wir dann später durchsetzen, dass wir nun jeden Monat einen kleinen Akontobetrag zur Abzahlung unseres Guthabens erhalten. Und so sollte sich der offene Betrag zwar nicht mehr in diesem Jahr, aber doch in absehbarer Zeit auf eine vierstellige Höhe reduzieren.

Funktion des Anteilscheinkapitals

Das Anteilscheinkapital ist das finanzielle Fundament einer Wohnbaugenossenschaft und erfüllt drei zentrale Kernfunktionen: die Finanzierung, die rechtliche Mitgliedschaft und die Förderung des günstigen Wohnraums. Zudem gilt es auch als Mietzinsdepot und am Ende eines Mietverhältnisses können offene Mietzinse und andere offene Beträge mit diesem Kapital verrechnet werden. Unsere Mieter:innen sind fast ausnahmslos Mitglieder unserer Genossenschaft und haben deshalb vor ihrem Einzug ein nach der Wohnungsgrösse abgestuftes

Anteilscheinkapital zu bezahlen. Doch noch immer gibt es einige Mieter:innen, die aus irgendeinem Grund nicht Mitglieder der EBGW sind und deshalb kein Anteilscheinkapital gezeichnet, sondern ein Darlehen in niedrigerer Höhe bezahlt haben. Und wie das Schicksal so spielt: Die Wohnung einer solchen Mietpartei wurde im Berichtsjahr frei und das vorhandene Darlehen in bescheidener Höhe reichte nicht aus, um die anfallenden Kosten für die Instandstellung der Wohnung zu decken.

Werden auch Sie Genossenschaftler:in

Die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft ermöglicht es den Mietenden, aktiv am Genossenschaftsleben teilzunehmen und ihr Mitbestimmungsrecht wahrzunehmen – beispielsweise an der Generalversammlung. Viele wissen zudem nicht, dass pro Haushalt auch zwei Personen Genossenschaftler:innen sein können. Dies stärkt die Mitwirkung innerhalb der Genossenschaft und ermöglicht es mehreren Personen eines Haushalts, sich einzubringen. Wenn Sie Interesse haben, ebenfalls Mitglied zu werden oder eine zweite Person aus Ihrem Haushalt als Genossenschaftler:in aufzunehmen, wenden Sie sich gerne an die Geschäftsstelle.

Wir sind weiterhin für 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. Auch für die Bestellung eines Einzahlungsscheines zum Beispiel für die Bezahlung des Mietzinses sind Sie bei uns an der richtigen Stelle. 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 erstellen und verschicken wir die Heizkostenabrechnungen und können auf Wunsch auch die Höhe des Heizkostenkontanteils individuell anpassen. Während meiner Abwesenheiten bin ich dankbar darüber, dass mir in der Person von Frau Madeleine Staub eine Person zur Verfügung steht, die dafür sorgt, dass der Betrieb ohne Verzögerung aufrecht gehalten werden kann. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Balz Christen
Geschäftsführer

Bau

Verhalten im Brandfall - was kann ich tun?

Anfang des Jahres wurde uns wieder einmal bewusst, dass wir nicht genau wissen, wie wir uns bei Feuersbrüchen mit oder ohne Rauchentwicklung verhalten sollen.

Jedes Gebäude und jede Raumnutzung hat seine Eigenheiten. Als Wohnbaugenossenschaft interessiert uns vor allem der Brand- und Rauchschutz im Wohnungsbau.

Da der Fluchtweg aus den Wohnungen über das Treppenhaus führt, betrachten wir drei mögliche Szenarien:

1. **Rauch im Treppenhaus:**
 - In der Wohnung bleiben.
 - Die Wohnungstür schliessen.
 - Die Feuerwehr anrufen (118).
2. **Kein Rauch im Treppenhaus:**
 - Die Wohnung verlassen.
 - Die Wohnungstür schliessen.
3. **Wohnungsbrand:**
 - Die Wohnung verlassen.
 - Die Wohnungstür schliessen.
 - Die Feuerwehr anrufen (118).

Rauch im Treppenhaus

In einem Brandfall müssen sowohl das eigentliche Feuer als auch der Rauch beachtet werden. Giftiger Rauch kann schon nach wenigen Atemzügen dazu führen, dass wir das Bewusstsein verlieren und an einer Rauchvergiftung sterben. Das Treppenhaus ist grundsätzlich ein hervorragender Fluchtweg, solange es rauchfrei und einsehbar ist. Sämtliche Wohnungstüren und Kellertüren, die den Abschluss zum Treppenhaus bilden, sind Brandschutztüren und können einem Feuer mindestens 30 Minuten widerstehen.

«Das Treppenhaus ist grundsätzlich ein hervorragender Fluchtweg, solange es rauchfrei und einsehbar ist...»

Solange die Treppenhäuser frei von Möbeln, Paketen, Kinderwagen und sonstigen brennbaren Materialien sind, ist es auch nicht möglich, dass es im Treppenhaus brennt.

Die grössere Gefahr geht vielmehr vom Rauch aus, der ins Treppenhaus gelangt, zum Beispiel wenn:

- bei einem Kellerbrand die Brandschutztür zum Treppenhaus offen steht (verkeilt),
- bei einem Wohnungsbrand beim Verlassen der Wohnung vergessen wird, die Wohnungstür zu schliessen.

Was kann ich tun, wenn das Treppenhaus verraucht ist, ich in der Wohnung bleibe und die Feuerwehr bereits alarmiert wurde?

- Die Wohnungstür schliessen.
- Den Spalt unter der Wohnungstür mit nassen Tüchern abdichten.
- Die Öffnungen von Ventilatoren oder Lüftungsgittern verschliessen.
- Sich durch Rufen und Winken bemerkbar machen (Fenster oder Balkon).
- Danach Fenster und Balkontür schliessen.

Wohnungsbrand

Was kann ich tun, wenn es in der Wohnung brennt?

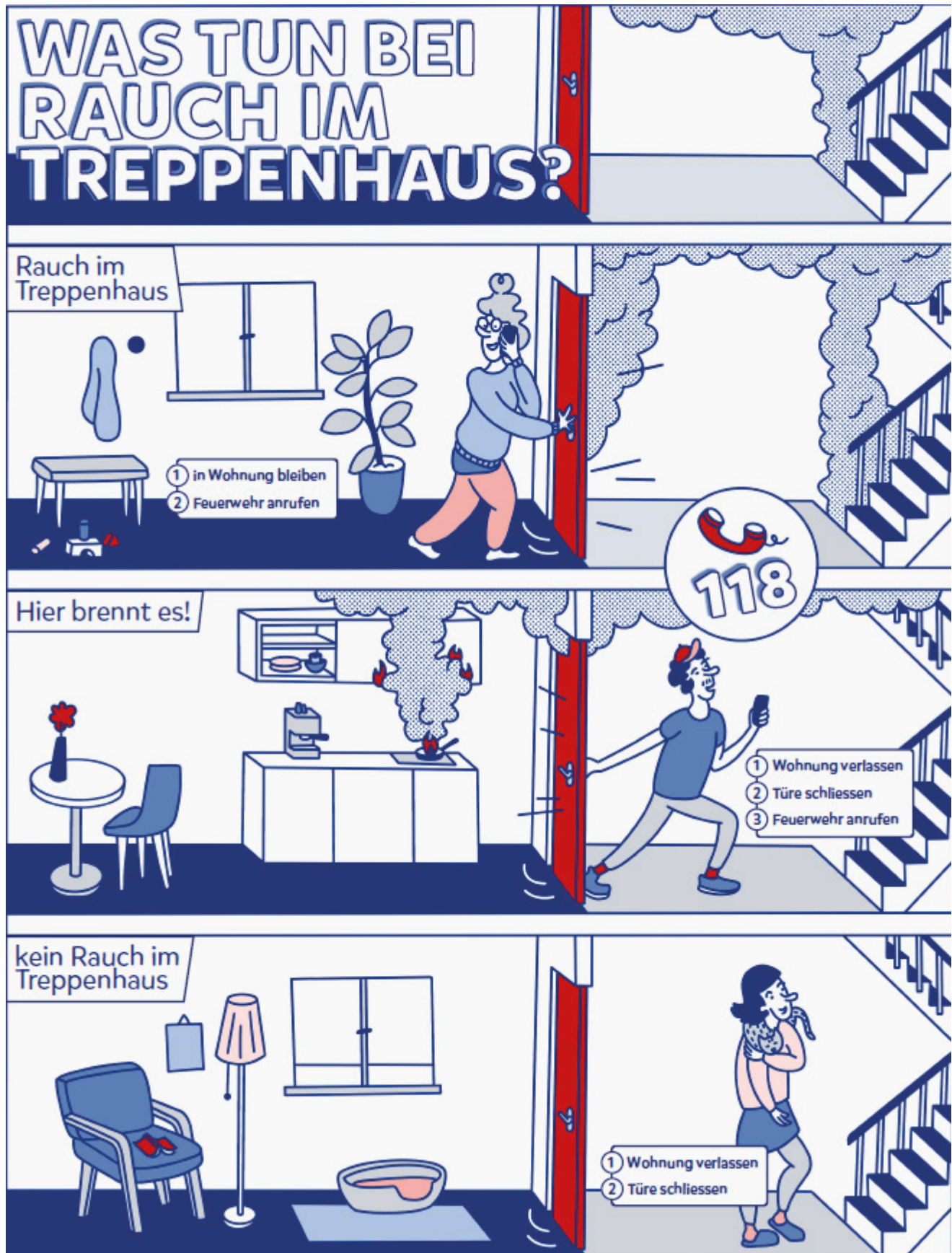
- Ich bringe mich nicht selbst in Gefahr.
- Ich schliesse eventuell offene Fenster.
- Ich alarmiere die Feuerwehr 118.
- Ich alarmiere die Nachbarn.
- Dann rette ich Menschen und Tiere.
- Erst danach, wenn das Feuer klein und gefahrlos ist, versuche ich das Feuer zu löschen.

Wie verhalte ich mich bei einem Küchenbrand?

- Bei einem Fettbrand stelle ich den Herd ab, verwende einen Deckel, ein Backblech oder eine Löschdecke.
- Das Feuer darf nie mit Wasser gelöscht werden.
- Beim Brand eines elektrischen Geräts schalte ich das Gerät ab oder ziehe den Stecker aus der Steckdose oder schalte den Strom ab (Sicherungsschalter nach unten kippen).
- Wenn ich von Rauch oder Hitze überrascht werde, gehe ich gebückt oder sogar kriechend vorwärts. Rauch und Hitze steigen nach oben und gefährden unsere Atmung und das Bewusstsein.

Wie verhalte ich mich, wenn das Löschen zu gefährlich wird?

- Ich breche den Löschversuch sofort ab.
- Ich verlasse sofort die Wohnung und nehme keine Dinge mit.
- Ich schliesse die Wohnungstür hinter mir und gehe zu Fuss durch das Treppenhaus ins Freie.





Kommunikation

Die EBGW bleibt in Verbindung

Auch im Jahr 2025 war die Kommunikation der EBGW vielseitig und in Bewegung. Neben der Erstellung des Geschäftsberichtes standen insbesondere die Weiterentwicklung unserer digitalen Präsenz sowie attraktive Angebote für unsere Mietenden im Zentrum meiner Arbeit.

Ein wichtiger Meilenstein war die technische und inhaltliche Neuausrichtung unserer Website. Im vergangenen Jahr wurde ein Hostwechsel vollzogen: Wir verabschiedeten uns vom bisherigen Anbieter CMS-Box und wechselten zu Hostfactory. Gleichzeitig haben wir die gesamte Website in unsere eigene Verantwortung übernommen. Diese Umstellung ermöglicht uns mehr Flexibilität, schnellere Anpassungen und eine direktere Pflege unserer Inhalte – ein bedeutender Schritt für eine zeitgemässe und selbstständige Kommunikation der EBGW.

Auch bei den Mietendenangeboten gab es Veränderungen. Die FCW-Karten wurden aus dem Angebot genommen. Umso erfreulicher ist es, dass die Zoogutscheine weiterhin auf grosses Interesse stossen und rege genutzt werden. Es ist schön zu sehen, dass dieses Angebot so vielen Familien und Einzelpersonen besondere Erlebnisse ermöglicht. Aktuell bin ich daran, ein weiteres sinnvolles und attraktives Angebot zu prüfen, das unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter künftig nutzen können.

Zum Jahresende durften sich unsere Mietenden erneut über eine kleine Aufmerksamkeit freuen.

Als Weihnachtsgeschenk verteilten wir hochwertige Schneidebretter aus Holz. Es freut mich sehr, dass dieses praktische und nachhaltige Geschenk so gut ankommt und künftig in vielen EBGW-Küchen zum Einsatz kommt.

Ich blicke auf ein Jahr voller Entwicklungen und Veränderungen zurück. Besonders freut mich, dass wir unsere Kommunikation weiter stärken und neue Angebote schaffen konnten. Mit Freude arbeite ich bereits an neuen Ideen und kleinen Überraschungen, mit denen wir auch im kommenden Jahr Impulse für unsere Genossenschaft setzen möchten.

Miriam Engler
Kommunikationsverantwortliche



Sommerfest im Nägelsee 2025









Liegenschaft Endliker

Unser Jahr im Endliker

Es gibt zum Glück nichts Aussergewöhnliches zu berichten. Dennoch fasse ich kurz zusammen, was sich im Jahr 2025 alles ergeben hat.

Im Lift des Hauses 94 kam es im Mai während fast zehn Tagen immer wieder zu Problemen mit den inneren Etagentastern, was auch zu mehreren Liftausfällen führte. Der Liftmonteur stellte fest, dass diese mutwillig eingedrückt worden waren.

Etwas später ging zusätzlich der Frequenzumrichter kaputt. Der Lift stand während zwei Tagen still, was für alle Bewohnerinnen und Bewohner verständlicherweise sehr mühsam war. Das neue Bauteil konnte nur durch einen speziell ausgebildeten Elektromonteur eingebaut werden, und es dauerte wiederum einige Tage, bis „wir“ an der Reihe waren.

Im September stand der Lift im Haus 92 an einem Samstag während mehrerer Stunden still. Ursache war ein Stromausfall infolge eines nächtlichen Gewitters. Auch hier mussten die Bewohnerinnen und Bewohner längere Zeit die vielen Treppen zu Fuss bewältigen.

Im Juli wurden plötzlich Bauprofile vor den Häusern 92/94 aufgestellt. Zunächst wusste niemand genau, was dies zu bedeuten hatte. Später stellte sich heraus, dass diese im Zusammenhang mit der Baueingabe für die Sanitärcontainer der geplanten Bädersanierung standen.

Nach und nach wurden die geplanten Bädersanierungen konkreter vorgestellt. An zwei Samstagen fanden in der Tiefgarage Mietendeninformationen statt, die gut besucht waren. Dabei beantworteten die zuständigen Architekten konkrete Fragen der Mietenden.

Bereits zum dritten Mal in Folge konnten wir den Glühweinabend durchführen. Dieser wurde wiederum sehr gut besucht. Bei kaltem Wetter konnten wir uns mit Tee, Glühwein oder Punsch aufwärmen und viele gemütliche Gespräche führen.

In diesem Jahr haben unsere Nachbarn Markus und Susanne das Fest aufgrund meiner Abwesenheit hervorragend organisiert. Nochmals ganz herzlichen Dank an die beiden!

Sehr gerne dürfen sich Mitbewohnerinnen und Mitbewohner für die nächste Mithilfe bei mir melden – ich würde mich sehr freuen.

Zum Schluss noch eine Bitte: Helfen Sie mit, unsere Liegenschaft sauber zu halten. Werft keine Zigarettensammel, Bonbonpapiere, Taschentücher, Getränkeflaschen usw. vor unseren Hauseingängen auf den Boden. Informiert bitte auch eure Kinder darüber.

Vielen Dank!

Freundliche Grüsse

Ihre Liegenschaftsverantwortliche
Monika Kallay



Liegenschaft Nägelsee

Nägelsee in der Umstrukturierung

Nach der erfolgreichen Liegenschaftsübergabe von Omar Tejedor Rizzo an mich im März 2025 wurde ich vom Vorstand sehr gut aufgenommen und eingearbeitet. Avni Kastrati als Hauswart hat mich sowohl mit den Mieter:innen als auch mit der Liegenschaft Nägelsee vertraut gemacht, und wir fanden schnell einen guten Draht zueinander.

Zur Vorbereitung des Sommerfests hat sich Avni Kastrati besonders ins Zeug gelegt und die Umgebung sowie die Liegenschaft mit grossem Engagement herausgeputzt. Zusätzlich wurde das Problem mit den Ameisen auf dem Spielplatz angegangen, das auch in diesem Jahr weiter bearbeitet wird.

Das Sommerfest Ende August war ein voller Erfolg. Es war schön zu sehen, wie viele Kinder miteinander spielten und wie alle gemeinsam eine schöne Zeit geniessen konnten. Es ergaben sich viele interessante Gespräche und auch neue Bekanntschaften.

An dieser Stelle auch ein grosses Dankeschön meinerseits an alle, die gekommen waren, an die Organisator:innen sowie an die engagierten Helfer:innen. Es war schön zu sehen, wie gut alle zusammengearbeitet haben und wie viel Freude dabei entstanden ist.

Am 15. Juni 2025 verstarb leider mit Alfred Denzler ein langjähriger Genossenschafter der EBGW. Mein herzliches Beileid gilt seinen Angehörigen. In der Folge kam es zu einigen internen Wohnungswechseln, wodurch langjährig bewohnte Wohnungen wieder hergerichtet werden konnten.

Im November durften wir mit der Familie Siraj-Berhan und ihren zwei Kindern eine neue Familie in unserer Siedlung begrüssen. Herzlich Willkommen.

Im Laufe des Jahres fielen im Treppenhaus, im Keller sowie in der Tiefgarage immer mehr Leuchten aus, wodurch die Beleuchtung zunehmend unzureichend wurde. Dieses Problem konnten wir im Dezember angehen und Anfang dieses Jahres abschliessen. Nun ist die Siedlung Nägelsee vollständig mit LED-Leuchten ausgestattet und deutlich besser beleuchtet.

Im vergangenen Jahr konnte ich viel lernen und bin sehr dankbar, dass ich dabei vom Vorstand unterstützt und begleitet wurde.

Ich danke allen Mieter:innen der Nägelseestrasse herzlich für die freundliche Aufnahme, die vielen Gespräche und die angenehmen Kontakte.

David Walliser
Liegenschaftsverantwortlicher Nägelsee





Liegenschaft Etzberg

Was unser Haus bewegte

Langsam, leise und ohne Voranmeldung haben sich lebhaftere Untermietende in die Hausfassade eingeschlichen. Mäuse und Ratten breiteten sich bis ins 4. Stockwerk aus. Die Bekämpfung durch INRO war sehr aufwendig und dauerte mehrere Monate.

In der regenreichen Phase im September kamen Wasserschäden im Eingang B im 4. Stock zum Vorschein. Leider ist das Dach marode und muss im Frühjahr 2026 saniert werden.

Erfreuliche Ereignisse waren zwei Geburten:

am 16. August Elena Romann und

am 13. November Eliana Ganz.

Willkommen in unserer Wohngemeinschaft!

Herzlichen Dank an alle Mietenden, die zum Wohlbefinden unserer Gemeinschaft beitragen und uns unterstützen.

Ursula Brunner

Liegenschaftsverwalterin Etzberg





Liegenschaft Tösstal

Ein Jahr im Zeichen der Natur

2025 war ein ruhiges Jahr. Wir hatten weder Mietenwechsel in den Wohnungen noch ungebetene wilde Zuzüger (= keine Wespennester).

Unsere beiden Apfelbäume haben sich mächtig angestrengt und uns mit vielen Früchten reich beschenkt. Von der Blütezeit bis zur feinen Apfeltorte machten sie uns viel Freude!



Für eine stimmungsvolle Weihnachtszeit wären ein paar Zentimeter Schnee (gerne auch mehr) sehr willkommen gewesen:

Der Weihnachtsmann schaut traurig auf die grün-braune Wiese, auf der er seinen Schlitten nicht gebrauchen kann.

Frau Holle hatte dann doch noch ein Einsehen und schüttelte im Januar ihre Decken so kräftig, dass die Kinder sich mit dem Bau eines prächtigen Schneemannes vergnügen konnten!

Peter Wüger
Liegenschaftsverwalter Tösstal



Menschen in der EBGW 2025

S.34
EBGW Persönlich

S.37
Demian Ugiagbe

S.38
Sudoku 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

Elena Romann

Geboren: August 2025, Etzberg

Eliana Ganz

Geboren: November 2025, Etzberg

Jeta Ramadani

Geboren: August 2025, Endliker

Hamza Kaya

Geboren: Dezember 2025, Endliker

In Gedenken an

Frau Rita Gantenbein
Endliker

Herr Ernst Gubler
Endliker

Herr Alfred Denzler
Nägelsee

Neu in der EBGW

Leyla Pfister Chaves

Susanne Moos

Orhan Tümüöz

Nuredin Siraj







Demian Ugiagbe

Jugend trifft auf Genossenschaft

Demian ist in Kleinandelfingen aufgewachsen und arbeitet heute als Lokführer Güterverkehr bei den Schweizerischen Bundesbahnen. Nach seiner Lehre als Elektroinstallateur führte ihn sein Weg zunächst in den Zivildienst und später als Schulassistent an die Sekundarschule Zell. Dort unterstützte er Lehrpersonen und begleitete Schülerinnen und Schüler im Schulalltag – eine Aufgabe, die ihm viel Freude bereitete. Erst nach der Zeit an der Sekundarschule Zell fand er seine zweite Ausbildung als Lokführer an.

Ein grosses Herzblut steckt Demian in sein ehrenamtliches Engagement für den Verein Heustock. Dort ist Demian verantwortlich für den Bau. Er ist somit für den Technikaufbau und -abbau zuständig. Ob im Hintergrund oder direkt am Geschehen – er packt mit an und trägt dazu bei, dass jeder Anlass für alle Beteiligten zu einem besonderen Erlebnis wird.

Auch privat ist Demian vielseitig unterwegs: Musik spielt in seinem Leben eine wichtige Rolle und als ruhigen Ausgleich puzzelt er gern exzessiv riesige Puzzle.

Demian verbindet Technik, Gemeinschaftssinn und Kreativität auf eine sympathische und unkomplizierte Art und Weise.

Wir freuen uns, dass du nun Teil unserer Genossenschaft bist!

3 Fragen an Demian

Was ist dein Lieblingsessen?

Pizza

Was ist dein Lieblingsspruch?

"Langsam pressiere!"

Welche drei Eigenschaften beschreiben dich?

- sozial
- ungeduldig
- Ich packe immer an.

Sudoku und Co.

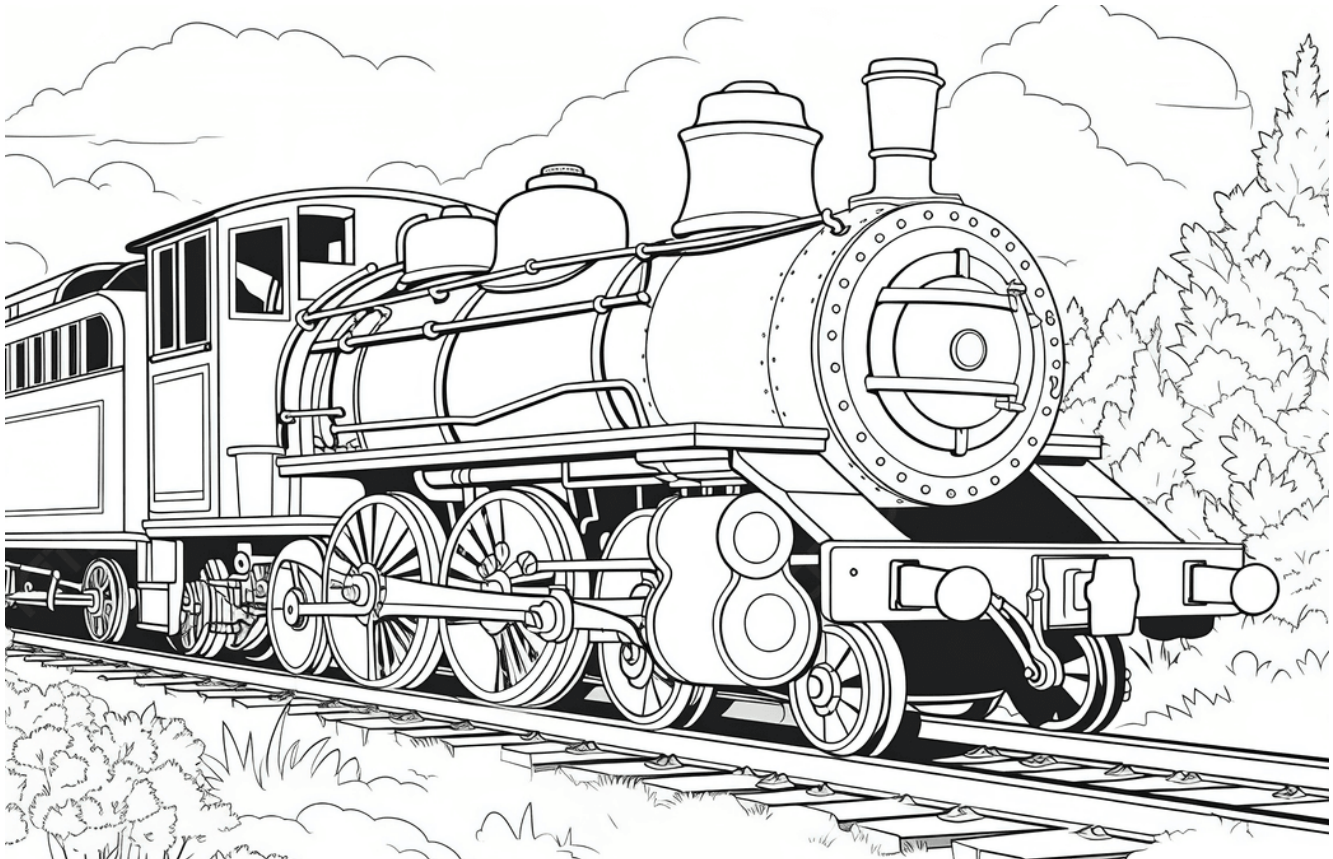
1	6		5		2
5		3		1	4
	1	2		6	
3		6	2		1
6				2	
2	3	1	4		6

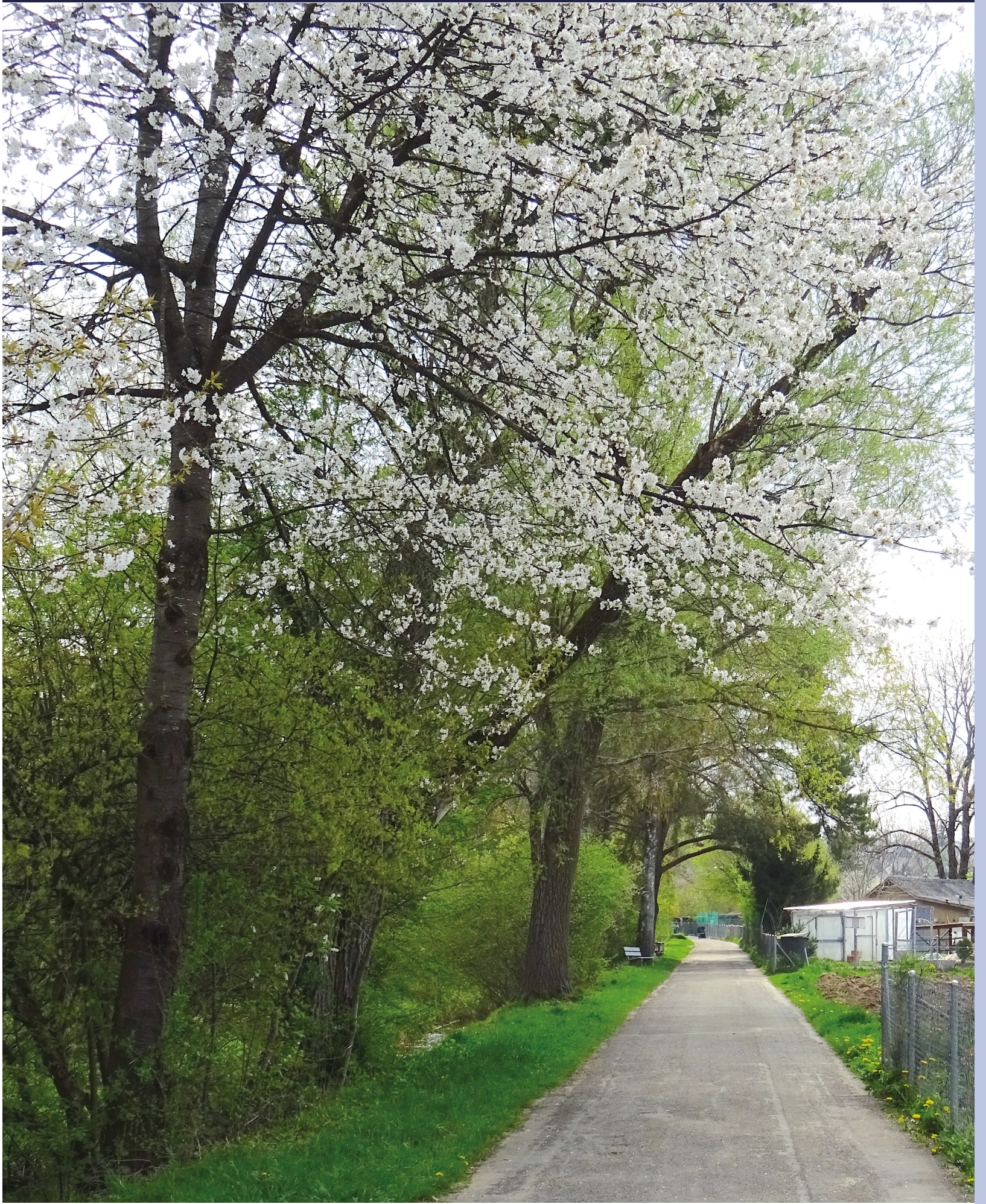
1		5	3				4	
				1	7		6	
3								5
9				3				
	3				4			
4			2	7		9	3	
7	8			5		2		
				9	3	4		
		4					8	1

	7		9			1		
				7			6	
9		6				4		
6					9	8		
2					4			5
5	1		3		6		9	
	5	8			3			9
				2				
7					1	3		

	4	2		1				3
		5		3	8	2		
8	7							
				4	1			
4	2		9				7	
						1	8	
3		8		2		4		
					9	5		

Zum Ausmalen





Jahresrechnung 2025

S.42
Finanzbericht

S.47
Mittelflussrechnung

S.53
Budget 2026

S.44
Bilanz

S.48
Anhang
Jahresrechnung

S.46
Erfolgsrechnung

S.52
Bericht
Revisionsstelle

Ruhe vor dem finanziellen Sturm

Als Kassier der EBGW kann ich wiederum auf ein in finanzieller Hinsicht zufriedenstellendes Jahr zurückblicken. Dank der Vollvermietung unserer Wohnungen – mit allerdings einigen Leerständen anlässlich von Wohnungswechseln, die für das Instandstellen der neu zu vermietenden Wohnungen in Kauf genommen wurden – erlaubte es unsere Kosten- und Ertragslage, die gesetzlichen und statutarischen Vorgaben bezüglich der Einlagen in den Erneuerungsfonds sowie in die drei 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, könnte den Eindruck erwecken, dass sich auch die Liquidität nur wenig verändert hat. Dies war jedoch nicht der Fall, denn die flüssigen Mittel – also das Geld auf unseren Konten bei der PostFinance und bei der Zürcher Kantonalbank – haben sich um 607'000 Franken erhöht.

Die Konsultation der Mittelflussrechnung offenbart sehr schnell die beiden Hauptgründe für diese Entwicklung. 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 sind. Zu diesen nicht liquiditätswirksamen Kosten gehören insbesondere die Abschreibungen und Rückstellungen, also die Einlagen in den Erneuerungsfonds. Insgesamt handelt es sich dabei um einen Betrag von immerhin rund 800'000 Franken.

Andererseits konnten die vertraglich geregelten Rückzahlungen von Hypotheken an die Pensionskasse SBB vollumfänglich mit neuen Einlagen in die genossenschaftseigene Depositenkasse finanziert werden. Der hohe Bestand an flüssigen Mitteln wird uns dabei helfen, die Kosten der anstehenden Strang- und Badezimmersanierung mitzufinanzieren. In Anbetracht der verschiedenen Investitionsprojekte in den nächsten Jahren wird die EBGW allerdings sehr bald wieder darauf angewiesen sein, Fremdkapital in beträchtlichem Ausmass bei ihren Finanzpartnern aufnehmen zu können.

Depositenkasse

Mit der Depositenkasse soll einerseits eine möglichst hohe Eigenfinanzierung der EBGW erreicht werden. Andererseits soll den Mitgliedern und den Mieter:innen Gelegenheit geboten werden, Geldbeträge sicher und zinstragend anzulegen. Dabei soll sowohl für die EBGW als auch für die Kontoinhaber:innen ein Zinsvorteil entstehen.

Die Beliebtheit der Depositenkasse hat auch im Berichtsjahr weiter zugenommen. Davon zeugen zusätzliche Einlagen in Höhe von netto 474'699 Franken, womit sich der Gesamtbestand der Einlagen auf 1'957'589 Franken erhöht hat. Wir freuen uns, wenn noch mehr Mitglieder und Mieter:innen von dieser Kasse und ihren Vorteilen Gebrauch machen. Nicht zuletzt angesichts der Tatsache, dass sich der erwähnte Gesamtbestand auf vergleichsweise wenige Einleger:innen verteilt und die Einlagen auf einzelnen Konten entsprechend hoch sind, sind wir darauf angewiesen, dass sich die Einlagen künftig auf mehr Konten verteilen. Damit können wir das Risiko reduzieren, dass wir bei der Kündigung von ein oder zwei Konten mit hohen Einlagen das zurückzuzahlende Kapital bei einer Bank refinanzieren müssen.

Denn auch die langen Kündigungsfristen für höhere Beträge bieten dagegen keinen allzu grossen Schutz.

Als Folge des rückläufigen hypothekarischen Referenzzinssatzes wurde der Zinssatz für die Einlagen in der Depositenkasse im Berichtsjahr zweimal reduziert. Aktuell werden die Einlagen noch mit 1 % verzinst.

Erneuerungsfonds

Dem Erneuerungsfonds dürfen nur Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabständen anfallen. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind hingegen 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 Rückstellungspotenzial als Vorgabe für ihre Einlagen in den Erneuerungsfonds. Aufgrund der massiven Bauteuerung in den letzten Jahren und der daraus resultierenden beträchtlichen Erhöhung des Gebäudeversicherungsindex haben sich die Einlagen in diesen Fonds in den letzten Jahren markant erhöht, ohne dass die Mietzinse deshalb bislang angepasst wurden.

Zur Finanzierung der Kosten für den Ersatz des Sonnenschutzes im obersten Stockwerk an der Nägelseestrasse wurden dem Fonds im Berichtsjahr 67'000 Franken entnommen. Damit stehen in diesem Fonds für zukünftige Grossreparaturen noch rund 2.36 Millionen Franken zur Verfügung. Einen beträchtlichen Teil davon werden wir für die bereits erwähnte Strang- und Badezimmersanierung an der Endlikerstrasse 92 und 94 aufwenden müssen.

Der Erneuerungsfonds im Visier der Steuerbehörde

Mit einem Bundesgerichtsurteil von Ende 2020 wurde die steuerliche Zulässigkeit pauschaler Rückstellungen für Grossreparaturen schweizweit neu beurteilt. Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat im November 2025 – basierend auf diesem Urteil und mit einiger Verzögerung – die Kantone angewiesen, ihre diesbezügliche Praxis entsprechend anzupassen. So sind pauschale Rückstellungen ab der Steuerperiode 2026, teilweise bereits ab 2025, grundsätzlich nicht mehr zulässig.

Nur noch individuell konkret nachweisbare Rückstellungen sollen steuerlich als abzugsfähiger Aufwand im Sinne des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer akzeptiert werden.

Diese Ereignisse haben in der Genossenschaftsszene für grossen Aufruhr gesorgt, denn es drohten massive Steuerbelastungen – insbesondere aufgrund der erfolgswirksamen Auflösung der Erneuerungsfonds. In der Folge ist auch unser Verband bei den Steuerbehörden aktiv geworden und hat vom kantonalen Steueramt die offizielle Information erhalten, dass dieses seine Praxis zur Bildung von Rückstellungen für Grossreparaturen bereits im Anschluss an den Bundesgerichtsentscheid vom 1. Dezember 2020 überprüft hat und zum Ergebnis gekommen ist, dass diese unverändert weitergeführt werden kann.

Im Kanton Zürich ist deshalb derzeit keine Praxisänderung vorgesehen. Basierend auf dieser Zusicherung haben wir in Absprache mit unserer Revisionsstelle beschlossen, aktuell keine entsprechenden Rückstellungen für eventuelle zusätzliche Steuern zu bilden und weiterhin Einlagen in den Erneuerungsfonds im bisherigen Ausmass vorzunehmen. Das letzte Wort in dieser Angelegenheit dürfte allerdings noch nicht gesprochen sein.

Zinskosten

Die im Jahr 2023 eingesetzte Erhöhung der Zinssätze beruhigte sich überraschenderweise sehr schnell wieder. Dadurch konnten auch unsere Zinskosten gegenüber dem Vorjahr beträchtlich reduziert werden. Dies ist allerdings auch eine nachträgliche Folge der bereits im Jahr 2024 erfolgten Rückzahlung einer Hypothek in beträchtlicher Höhe, die dank des hohen Cashflows möglich war.

Mit den nun folgenden 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.

Balz Christen
Kassier

Bilanz per 31. Dezember 2025

Aktiven

Konten / Kontengruppen	Anhang	31. Dez. 2025 CHF	31. Dez. 2024 CHF	Veränderung CHF
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	1.1	1'376'969.68	769'896.84	607'072.84
Forderungen Mietende (inkl. ehemalige)	1.2	17'759.22	11'495.50	6'263.72
Übrige Forderungen		8'213.45	4'333.62	3'879.83
Delkredere	1.2	-16'500.00	-11'500.00	5'000.00
Heiz- und Nebenkosten		45'405.90	29'523.75	15'882.15
Aktive Rechnungsabgrenzung		3'000.00	3'900.00	-900.00
Total Umlaufvermögen		1'434'848.25	807'649.71	627'198.54
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
Liegenschaft 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
Liegenschaft Nägelseestrasse (Baurecht)		7'520'000.00	7'520'000.00	0.00
Anlagewerte Immobilien		30'407'189.50	30'407'189.50	0.00
Kumulierte Einlagen Amortisationsfonds		-2'847'781.50	-2'732'781.50	115'000.00
Kumulierte Einlagen Heimfallfonds		-5'471'408.00	-5'204'408.00	267'000.00
Buchwert Immobilien		22'088'000.00	22'470'000.00	-382'000.00
Baukonten	1.3	101'306.50	48'069.75	53'236.75
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		10'400.00	0.00	10'400.00
Total Anlagevermögen		22'199'707.50	22'518'070.75	-318'363.25
Total Aktiven		23'634'555.75	23'325'720.46	308'835.29

Passiven

Konten / Kontengruppen	Anhang	31. Dez. 2025 CHF	31. Dez. 2024 CHF	Veränderung CHF
Kurzfristiges Fremdkapital				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.1	83'414.45	90'694.70	-7'280.25
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.2	467'000.00	467'000.00	0.00
Vorausbezahlte Heiz- & Nebenkosten Mietende		67'823.35	68'291.00	-467.65
Vorausbezahlte Mietzinse		140'170.90	137'270.35	2'900.55
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen		12'800.00	11'640.00	1'160.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		771'208.70	774'896.05	-3'687.35
Langfristiges Fremdkapital				
Pflichtdarlehen Mietende		4'000.00	4'000.00	0.00
Kauttionen Mietende		16'000.00	17'100.00	-1'100.00
Depositenkasse	2.3	1'957'588.75	1'482'889.60	474'699.15
Hypothesen		17'749'000.00	18'216'000.00	-467'000.00
Total langfristiges Fremdkapital		19'726'588.75	19'719'989.60	6'599.15
Rückstellungen und Fonds				
Erneuerungsfonds	2.4	2'362'895.73	2'048'485.58	314'410.15
Rückstellungen Diverse		14'175.75	18'147.25	-3'971.50
Total Rückstellungen und Fonds		2'377'071.48	2'066'632.83	310'438.65
Total Fremdkapital		22'874'868.93	22'561'518.48	313'350.45
Eigenkapital				
Gezeichnetes Anteilscheinkapital		803'400.00	816'500.00	-13'100.00
Verlustvortrag		-52'298.02	-54'948.99	-2'650.97
Jahreserfolg (+ Gewinn / - Verlust)		8'584.84	2'650.97	5'933.87
Total Eigenkapital		759'686.82	764'201.98	-4'515.16
Total Passiven		23'634'555.75	23'325'720.46	308'835.29

Erfolgsrechnung 2025

Konten / Kontengruppen	Anhang	2025 CHF	2024 CHF	Veränderung CHF
Ertrag				
Mietzinse		1'712'472.95	1'708'937.00	3'535.95
./. Leerstände und Mietzinsreduktionen		-12'516.60	-8'295.00	4'221.60
./. Debitorenverluste, Veränderung Delkredere		-5'045.70	500.00	5'545.70
Verrechnungen an Mietende und Dritte		0.00	0.00	0.00
Sonstige betriebliche Erträge	3.1	17'158.05	21'997.45	-4'839.40
Total Betriebsertrag netto		1'712'068.70	1'723'139.45	-11'070.75
Aufwand				
Liegenschaftenunterhalt	3.2	-284'848.75	-303'239.12	-18'390.37
Besoldungen Hauswarte (inkl. Sozialleistungen)		-53'655.45	-55'720.35	-2'064.90
Einlagen Erneuerungsfonds		-381'701.00	-373'613.00	8'088.00
Gebühren, Abgaben, Versicherungen		-98'116.82	-98'142.70	-25.88
Total Liegenschaftskosten		-818'322.02	-830'715.17	-12'393.15
Verwaltung				
Entschädigungen Vorstand, Liegen- schaftsverwalter:innen & Geschäftsstelle	3.3	-94'612.50	-84'562.50	10'050.00
Entschädigung Revisionsstelle		-5'000.00	-5'000.00	0.00
Sozialleistungen	3.3	-6'528.95	-5'126.40	1'402.55
Entschädigungen Dritte		-605.60	-350.00	255.60
Diverser Genossenschaftsaufwand	3.4	-63'618.69	-59'440.78	4'177.91
Total Verwaltungsaufwand		-170'365.74	-154'479.68	15'886.06
Abschreibungen		-382'000.00	-385'000.00	-3'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen & Steuern		341'380.94	352'944.60	-11'563.66
Hypothekar- und Depositenkassenzinsen		-230'564.90	-250'748.10	-20'183.20
Baurechtszinsen	4.1	-100'084.00	-103'639.30	-3'555.30
Übriger Finanzerfolg		-412.50	5'383.92	-5'796.42
Total Finanzaufwand		-331'061.40	-349'003.48	-17'942.08
Ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg	4.2	1'453.90	107.65	1'346.25
Jahresergebnis vor Steuern		11'773.44	4'048.77	7'724.67
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern		-3'188.60	-1'397.80	1'790.80
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)		8'584.84	2'650.97	5'933.87

Mittelflussrechnung 2025

Konten / Kontengruppen	2025 CHF	2024 CHF
Mittelfluss aus der Geschäftstätigkeit (Cashflow)	666'810	862'203
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	8'585	2'651
Abschreibungen	115'000	118'000
Teilauflösung Baukonto Vorjahre über Erfolgsrechnung	0	53'360
Einlagen Heimfallfonds	267'000	267'000
Einlage Erneuerungsfonds	381'701	373'613
Entnahme Erneuerungsfonds	-67'291	0
Veränderung Rückstellungen	3'972	0
Veränderung Guthaben (inkl. Delkredere)	-15'544	1'246
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-14'982	10'313
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-7'280	19'434
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	3'593	16'586
Mittelfluss aus der Investitionstätigkeit	-53'236	-51'492
Investitionen Liegenschaften	-120'527	-51'492
Desinvestitionen Liegenschaften	67'291	0
Mittelfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-6'501	-884'743
Einzahlung Hypotheken	0	0
Rückzahlung Hypotheken	-467'000	-1'242'000
Veränderung Darlehen, Kautionen, Depositenkasse	473'599	288'808
Veränderung Anteilscheinkapital	-13'100	22'100
Einzahlung Förderbeiträge	0	46'349
Veränderung der flüssigen Mittel	607'073	-74'032
Nachweis Veränderung flüssige Mittel:		
Flüssige Mittel am 01. Januar	769'897	843'929
Flüssige Mittel am 31. Dezember	1'376'970	769'897
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel	607'073	-74'032

Anhang Jahresrechnung 2025

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 Gesellschafter:innen (Genossenschafter:innen) werden als "Mietende" bezeichnet, auf die Separierung der nur noch wenigen Nichtgenossenschaftsmietenden wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

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

	2025 / CHF	2024 / CHF
1.1 Entwicklung der flüssigen Mittel		
PostFinance: Geschäftskonto	952'565.65	256'340.11
Zürcher Kantonalbank: Firmenkonto	424'404.03	513'556.73
Bestand am 31. Dezember	1'376.969.68	769'896.84

	2025 / CHF	2024 / CHF
1.2 Forderungen gegenüber Mietenden		
Buchwert sämtlicher Forderungen gegenüber Mietenden	17'759,22	11'495,50
./. Wertberichtigung (Delkredere)	-16'500,00	-11'500,00

Die bilanzierten Forderungen stammen aus ausstehenden Mietzinsen eines schon lange abgeschlossenen Mietverhältnisses und neu aus den Wiederinstandstellungskosten eines im Berichtsjahr verstorbenen Mieters. Aufgrund der Ausschlagung der Erbschaft durch die Erbenden muss damit gerechnet werden, dass das entsprechende Guthaben nach Abschluss des Konkursverfahrens abgeschrieben werden muss. Aus diesem Grund wurde die Delkredere-Rückstellung entsprechend erhöht.

	2025 / CHF	2024 / CHF
1.3 Baukonten		
Ersatz Sonnenschutz Nägelsee	67'290.85	22'430.30
Entnahme Erneuerungsfonds Ersatz Sonnenschutz Nägelsee	-67'290.85	-
Strang- und Badezimmer- sanierung Endliker 92 + 94	83'457.85	8'790.80
Rück- und Neubau Endliker 96	17'848.65	16'848.65
Bestand am 31. Dezember	101'306.50	48'069.75

2.1 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Diverse im Januar und Februar 2026 bezahlte Rechnungen für Aufwände des Berichtsjahres.

2.2 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.

2.3 Depositenkasse

Die Depositenkasse bietet Mitgliedern, Mietenden und der EBGW nahestehenden Personen Gelegenheit zu sicherer und zinstragender Anlage von Geldbeträgen. Die Einlagen haben im Berichtsjahr um netto 0.48 Mio. CHF zugenommen und sie werden aktuell mit 1 % verzinst. Als Sicherheit für die Einlagen haftet das gesamte Genossenschaftsvermögen; die Einlagen sind nicht grundpfandrechtlich sichergestellt.

	2025/CHF	2024/CHF
2.4 Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	2'048'485.58	1'869'872.58
Ordentliche Einlage	381'701.00	373'613.00
Entnahme (2025: Sonnenschutz Nägelsee; 2024: Dachsanierung Nägelsee)	-67'290.85	-195'000.00
Bestand am 31. Dezember	2'362'895.73	2'048'485.58

Erhöhung der ordentlichen Einlage aufgrund der Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts Nägelsee.

3.1 Sonstige betriebliche Erträge

Diese Position beinhaltet insbesondere Einnahmen aus Gebühren für die Benutzung der Waschmaschinen, aus dem Verkauf von Solarstrom und aus Anmeldegebühren.

	2025/CHF	2024/CHF
3.2 Liegenschaftenunterhalt		
Ordentlicher Unterhalt der Liegenschaften inkl. Material	298'824.97	263'027.27
Weiterverrechnung an Mietende und Dritte	-13'976.22	-18'166.95
Ersatz Sonnenschutz Nägelsee	67'290.85	53'359.80
Entnahme Erneuerungsfonds	-67'290.85	-
Diverse Projekte (netto)	-	23'185.95
Total Liegenschaftenunterhalt	284'848.75	321'406.07

	2024/CHF	2023/CHF
3.3 Entschädigungen Vorstand, Liegenschaftsverwalter:innen, EDV und Geschäftsstelle		
Funktionsentschädigungen	76'600.00	66'600.00
Sitzungen, Tagungen, Protokolle	16'275.00	16'375.00
Projektarbeiten	1'737.50	1'587.50
Subtotal	94'612.50	84'562.50
Baukommission	6'100.00	12'187.50
Betreuung EDV inkl. Sitzungen	1'875.00	1'500.00
Sozialleistungen	6'528.95	5'126.40
Entschädigungen Vorstand, Liegenschaftsverwalter:innen, EDV und Geschäftsstelle	109'116.45	103'376.40
Entschädigungen für operative Tätigkeiten durch Vorstandsmitglieder	1'795	1'825

	2025/CHF	2024/CHF
3.4 Diverser Genossenschaftsaufwand		
Unfall- & Organhaftpflichtversicherung	2'448.50	3'740.00
Sommerfest	1'636.65	2'990.60
EDV-Kosten: Wartung, Betreuung und Diverses	11'471.70	6'748.75
Kosten Generalversammlung	18'128.30	12'722.75
Konzept & Druck Geschäftsbericht, Optimierung Website	7'323.80	9'553.00
Spesen-Pauschalen Vorstand	5'400.00	5'400.00
Verbandsbeiträge	3'105.00	2'875.00
Zoo-Eintrittskarten für Mitglieder der EBGW	1'700.00	1'500.00
Vorstandssessen	-	1'556.40
Diverse Kosten Geschäftsstelle	4'657.20	3'533.65
Diverses (Büromaterial, Weihnachtsgeschenke, Beratungen, Weiterbildungen, Spenden bei Todesfällen etc.)	7'747.54	8'820.63
Total Diverser Genossenschaftsaufwand	63'618.69	59'440.78

Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	< als 10	< als 10
4.1 Künftige, nicht bilanzierte Baurechtszinsen Restlaufzeit bis Ende Baurecht (nicht indexiert)	5'257'566.00	5'593'914.00

	2025/CHF	2024/CHF
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften (ohne Baukonten)	22'088'000.00	22'470'000.00
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 (ohne Depositenkasse)	18'216'000.00	18'683'000.00

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:

In beiden Jahren bestanden keine rechtlichen oder tatsächlichen Verpflichtungen, bei denen ein Mittelabfluss entweder als wahrscheinlich erscheint oder in seiner Höhe nicht verlässlich geschätzt werden kann.

2025 / CHF 2024 / CHF

4.2 Erläuterung zur ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Diverse ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Erträge	-3'143.30	-700.00
Diverse ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Aufwände	1'689.40	592.35
Ausserordentlicher, einmaliger und periodenfremder Erfolge (v.a. Auflösung von zu hohen Rückstellungen im jeweiligen Vorjahr)	-1'453.90	-107.65

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag keine keine

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

2025 / CHF 2024 / 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

2025 / CHF 2024 / CHF

Gebäudeversicherungswerte

Endlikerstrasse 92, 94 und 96	14'686'313	14'686'313
Etzbergstrasse 12A und 12B	6'027'553	6'027'553
Tösstalstrasse 280, 282A bis 282D	8'056'195	8'056'195
Nägelseestrasse 30	9'400'000	8'591'161
Total Versicherungswerte	38'170'061	37'361'222

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

Bericht Revisionsstelle

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

Giesshübelstrasse 45 | 8045 Zürich
T +41 44 298 88 44 | www.otgzh.ch



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 2025 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.

Otschweizerische Treuhand Zürich AG



M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 24. Februar 2026

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Budget 2026

Konten / Kontengruppen	Budget 2026 CHF	Budget 2025 CHF	JR 2025 CHF	JR 2024 CHF
Ertrag				
Mietzinse	1'717'000	1'707'000	1'712'473	1'708'937
./. Leerstände und Mietzinsreduktionen	-5'000	-5'000	-12'517	-8'295
./. Veränderung Delkredere	-	-	5'046	500
Verrechnungen an Mietende und Dritte	-	10'000	-	-
Sonstige betriebliche Erträge	6'000	6'000	17'158	21'997
Total Betriebsertrag netto	1'718'000	1'718'000	1'712'069	1'723'139
Aufwand				
Liegenschaftenerhaltung	-410'000	-290'000	-352'140	-303'239
Investitionsunterhalt (Dach Eitzberg inkl. Falzdach und Anteil Reserven und Honorare)	-225'000	-	-	-
Entnahme Erneuerungsfonds	365'000	-	67'291	-
Besoldungen Hauswart:in (inkl. Sozialleistungen)	-51'000	-50'000	-53'655	-55'720
Einlagen Erneuerungsfonds	-382'000	-374'000	-381'701	-373'613
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	-85'000	-92'000	-98'117	-98'143
Total Liegenschaftskosten	-788'000	-806'000	-818'322	-830'715
Entschädigungen VS, GS, LV und EDV	-94'000	-88'000	-94'613	-84'563
Entschädigungen Revisionsstelle	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000
Sozialleistungen	-10'000	-10'000	-6'529	-5'126
Entschädigungen Dritte	-1'000	-1'000	-606	-350
Diverser Genossenschaftsaufwand	-62'000	-53'000	-63'619	-59'441
Total Verwaltungsaufwand	-172'000	-157'000	-170'366	-154'480
Abschreibungen	-410'000	-380'000	-382'000	-385'000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	348'000	375'000	341'381	352'945
Zinsen Depositenkasse	-24'000	-23'000	-22'016	-19'800
Hypothekarzinsen	-219'000	-242'000	-208'549	-230'948
Baurechtszinsen	-102'000	-104'000	-100'084	-103'639
Übriger Finanzerfolg	-500	-500	412	5'383
Total Finanzaufwand	-345'500	-369'500	-331'061	-349'004
Ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg	-	-	1'453	108
Jahresergebnis vor Steuern	2'500	5'500	11'773	4'048
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-1'000	-1'000	-3'189	-1'398
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	1'500	4'500	8'585	2'650



Ausblick 2026

Anpacken, Sanieren und Gestalten

Das Jahr 2026 steht für die EBGW im Zeichen wichtiger Bauvorhaben. Die seit längerem vorbereitete Strang- und Bädersanierung an der Endlikerstrasse betrifft zwei der drei dortigen Liegenschaften: Der Vorstand hat entschieden, die Sanierung des Hauses 92 ebenfalls ins Jahr 2026 vorzuziehen. Dies, um die Belastung für die Bewohnerinnen und Bewohner auf ein Jahr beschränken zu können. Die Sanierung startet Anfang Mai und dauert voraussichtlich bis Mitte September. Diese Bündelung ermöglicht für 2027 ein baufreies Zwischenjahr.

An der Etzbergstrasse ist zudem eine Dachsanierung notwendig geworden, nachdem im Herbst 2025 einzelne Wassereinträge aufgetreten sind. Das Problem konnte lokalisiert werden und die Sanierung wird so rasch wie möglich durchgeführt.

Parallel dazu wird die Arbeit an einem möglichen Ersatzneubau an der Endlikerstrasse 96 weitergeführt. Im Rahmen der Projektentwicklung finden zudem Absprachen mit der Nachbareigentümerin, der Sulzer Vorsorgeeinrichtung, statt, um mögliche Synergien zu prüfen. Der definitive Entscheid über den Neubau wird letztlich von der Generalversammlung gefällt. Ebenso wird der Vorstand den Sanierungs- und Investitionsplan für die weiteren Liegenschaften überprüfen und, wo nötig, anpassen.

Die 59. ordentliche Generalversammlung wird am 29. Mai 2026 wieder im Casinotheater stattfinden. Erstmals wird an der Generalversammlung auch eine Kinderbetreuung angeboten – ein weiterer Schritt, um das Genossenschaftsleben familienfreundlich zu gestalten. Zudem hofft der Vorstand, möglichst vielen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern die Teilnahme zu ermöglichen.

Auch im Jahr 2026 führt der Vorstand wieder zehn ordentliche Vorstandssitzungen, einen Herbstrundgang sowie mindestens einen ganztägigen Workshop durch. Geplant sind zudem Teilnahmen an Veranstaltungen des Regionalverbands und der Stadt Winterthur, um die Vernetzung mit anderen Genossenschaften zu festigen und auszubauen.

Das Jahr 2026 wird anspruchsvoll, wird aber mit der Planung und Realisierung der anstehenden Bauvorhaben auch massgebend zum Erhalt und zur Entwicklung der Liegenschaften beitragen. Der Vorstand freut sich darauf, die Herausforderungen zusammen mit Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, zu meistern.

Raphael Rigling
Vizepräsident der EBGW





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

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

