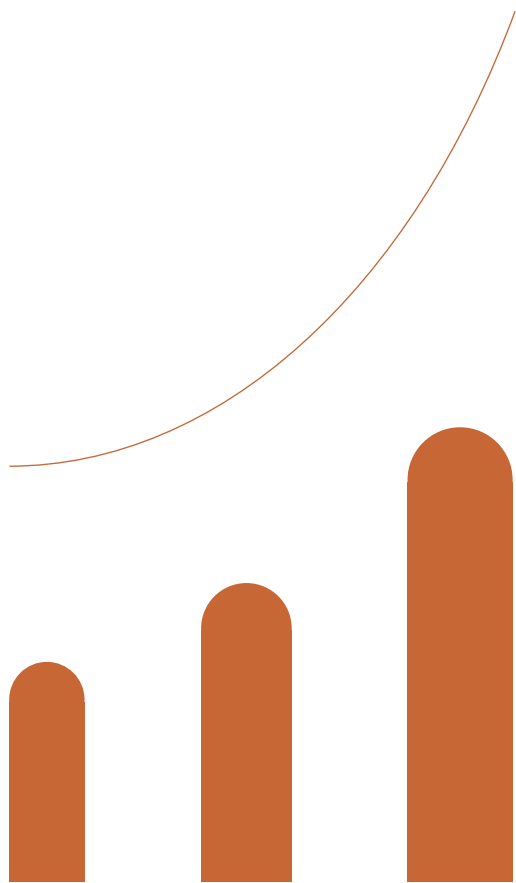


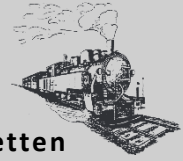


EISENBÄHNER-BAUGENOSSENSCHAFT ZÜRICH-ALTSTETTEN



2025

Jahresbericht / Jahresrechnung



Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten

VORSTAND

Afrim Abazi	Beisitzer
Eveline Duft	Vizepräsidentin
Igor Ferber	Beisitzer
Jürg Schneider	Beisitzer
Nadine Würsch	Beisitzerin
Schlomo Stokvis	Präsident

REPARATURMELDUNGEN

via Online-Reparaturmeldung auf unserer Homepage unter
www.eba-zuerich.ch/reparatur

via E-Mail an
reparaturmeldung@eba-zuerich.ch

via Reparaturzettel, Einwurf in den
EBA-Briefkasten, Eisenbahnerstrasse 3

Sprechstunde:	nach Vereinbarung
Sommerpause:	18. Juli bis 9. August 2026
Betriebsferien:	19. Dezember 2026 bis 3. Januar 2027

Einladung

Einladung zur 103. ordentlichen Generalversammlung 2026 der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA)

Freitag, 17. April 2026, 19:00 Uhr

Europasaal, Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler*
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2025
4. Genehmigung des Jahresberichts 2025
5. Abnahme der Jahresrechnung 2025
6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
7. Ersatzwahlen
8. Verschiedenes

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit stehen die verwendeten Formen der Personenbezeichnungen in der Regel stellvertretend für alle Geschlechter.

Liebe EBA-Familie

Überall steigen die Preise, jüngst verschärft durch die Lage an der Strasse von Hormus, die für Erdöl- und Erdgaslieferungen aufgrund kriegerischer Auseinandersetzungen fast unpassierbar geworden ist. Darauf haben wir keinen Einfluss. Blicken wir darum auf das, was wir gestalten können: auf die EBA.

Viele haben es wohl gar nicht bewusst mitbekommen: Nach 2012 hatte die UNO-Generalversammlung das Jahr 2025 wieder zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. 2012 hiess das Motto «Die Genossenschaften – ein Gewinn für alle», 2025 lautete es «Genossenschaften bauen eine bessere Welt». Wir haben das nicht speziell gefeiert – dafür leben wir Genossenschaft. Jahr für Jahr beweisen wir, dass die EBA für alle, die hier wohnen, ein Gewinn ist, und bauen mit der Realisierung verschiedener Ideen eine bessere Welt.

Unsere Genossenschaft bietet sicheren, vergleichsweise bezahlbaren Wohnraum. Es besteht Gefahr, dass man im Alltag diese Vorteile vergisst, es als Selbstverständlichkeit betrachtet, mit günstigen Mieten verwöhnt zu werden und beginnt mehr zu erwarten. Mitglied der EBA zu sein heisst aber nicht einfach Inanspruchnahme von Dienstleistungen auf hohem Niveau. Unsere Mitglieder sind nicht nur Kunden, sondern auch Miteigentümer. Miteigentümer zu sein bedeutet mitbestimmen zu können. Mitbestimmung heisst Mitverantwortung: sich besonders gut an die Regeln des Zusammenlebens halten, Probleme direkt untereinander ansprechen, nicht nur reklamieren, sondern selbst mithelfen. Eine Regel zur EBA-Stübli-Benutzung bringt es auf den Punkt: «Hinterlassen Sie das Isebahnerstübli in saubererem Zustand, als Sie es gerne vorfinden würden.» Es wird indirekt dazu angehalten, sich nicht über eine ungenügende Reinigung zu ärgern, sondern die Sache gleich selbst in Ordnung zu bringen. Wenn wir diese Haltung pflegen, bleibt unsere Genossenschaft das, was sie heute ist – und wird für kommende Generationen noch besser.

Viele Mitglieder wirken bereits im Kleinen wie im Grossen mit, übernehmen Ämter, organisieren Anlässe oder packen an, wo es eine Hand braucht, und wischen auch mal ungefragt und ohne Murren Dreck von anderen weg. Dafür und für das Mittragen der Verantwortung möchte ich mich bei allen ganz herzlich bedanken.

Zürich, im März 2026

Schlomo Stokvis

Protokoll der letzten Generalversammlung

Protokoll der 102. ordentlichen Generalversammlung (GV) der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA), Freitag, 11. April 2025, Hotel Spirgarten, Europasaal in Zürich-Altstetten

1. Begrüssung

Der Präsident Schlomo Stokvis läutet um Punkt 19:00 Uhr die 102. ordentliche GV der EBA ein. Er begrüsst im Namen des Vorstands die anwesenden Mitglieder und Gäste. Auf Wunsch diverser Mitglieder wird die GV auf Hochdeutsch durchgeführt. Er weist darauf hin, dass sich die verwendeten Formen der Personenbezeichnungen stellvertretend auf alle Geschlechter beziehen und er auf den Glottisschlag verzichtet. Hans Arnold sorgt für den musikalischen Rahmen. Speziell begrüsst der Präsident die drei ehemaligen EBA-Präsidenten Jacques Oberli, Ernst Kellenberger und Jürg Schneider sowie die Gäste Thomas Kropf von der Jean Frei Revisions- und Treuhand AG und Thomas Petermann von der Raiffeisenbank Zürich.

Von den 464 eingeladenen Mitgliedern haben sich rund 130 schriftlich oder mündlich entschuldigt, rund 180 Mitglieder haben keine Rückmeldung gemacht und fast 150 Mitglieder haben sich für die heutige GV angemeldet.

Verstorbene

Seit der vergangenen GV sind folgende Mitglieder verstorben:

- Anneliese Böckli von der Baslerstrasse 124
- Giuseppe Saporito von der Hohlstrasse 551
- Hans Kundert von der Baslerstrasse 124
- Marie Schmid von der Saumackerstrasse 7

Der Präsident bittet die Anwesenden, sich zum Gedenken an die Verstorbenen von den Sitzen zu erheben.

Einberufung der GV

Gemäss den Statuten der EBA muss die GV mindestens 10 Tage vor dem Versammlungstag einberufen werden. Der Einladung müssen Jahresbericht,

Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt werden. Die Einladung wurde zusammen mit dem Jahresbericht, der Jahresrechnung und dem Bericht der Revisionsstelle am Samstag, 29. März 2025 in die Briefkästen eingeworfen. Es wurde rechtzeitig eingeladen und die heutige GV kann ordnungsgemäss durchgeführt werden.

Stimmrecht

Gemäss Art. 25 Ziff. 2 der Statuten hat jedes Mitglied die Möglichkeit, sich durch ein anderes Mitglied vertreten zu lassen. Verschiedene, entschuldigte Mitglieder haben von diesem Recht Gebrauch gemacht und lassen sich heute vertreten. Der Präsident weist darauf hin, dass niemand mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen kann. Alle Mitglieder haben bei der Eingangskontrolle gegen Unterschrift einen Stimmrechtsausweis erhalten. Wer eine Vollmacht eines abwesenden Mitglieds dabei hatte, hat gegen Abgabe der Vollmacht und Unterschrift einen zweiten Stimmrechtsausweis erhalten.

Protokoll

Das Protokoll der heutigen GV wird durch Jessica Shatri geführt. Sie vertritt die Aktuarin Eveline Duft, die sich heute entschuldigen lässt. Der Präsident weist darauf hin, dass die Versammlung zu Protokollierungszwecken zusätzlich auf Tonträger aufgezeichnet wird.

Traktandenliste

Die Traktandenliste befindet sich auf Seite 3 im Jahresbericht. Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäfts müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen GV beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Es wurde ein Antrag rechtzeitig eingereicht. Dieser wurde allen zusammen mit der Einladung zugestellt. Es gibt keine Einwände zur Traktandenliste, weshalb die Traktanden in der vorgeschlagenen Reihenfolge behandelt werden.

Abendessen

Der Präsident verkündet, dass es im Anschluss an die heutige GV ein von der EBA offeriertes Buffet mit verschiedenen Salaten, einem Hauptgang und Desserts inkl. Kaffee und Wasser geben wird. Zusätzlich können alkoholische Getränke sowie Süssgetränke auf eigene Kosten bezogen werden.

Bestimmung der Anzahl Stimmen

Der Präsident schliesst die Ausgabe der Stimmrechtsausweise. Der jetzige Stand der Stimmen ist für die Abstimmungen massgebend. Es sind 143 Mitglieder anwesend. 22 Mitglieder lassen sich mit Vollmacht vertreten. Das ergibt ein Total von 165 Stimmen. Das absolute Mehr beträgt 83 Stimmen.

2. Wahl der Stimmzähler

Folgende Stimmzähler werden vorgeschlagen:

- Emelie Gisiger, Eisenbahnerstrasse 7
- David Müller, Luggwegstrasse 8
- Bruno Bürgisser, Baslerstrasse 122
- Rino Schmid, Luggwegstrasse 4
- Mia Dzaferi, Luggwegstrasse 14

Es gibt keine Einwände oder anderen Vorschläge. Die Stimmzähler werden mit einem kräftigen Applaus gewählt. Damit sind die vorgeschlagenen Stimmzähler bestätigt.

3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 19. April 2024

Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung befindet sich auf den Seiten 5 bis 12 im Jahresbericht. Es gibt keine Einwände zum Protokoll. Das Protokoll der ordentlichen GV vom 19. April 2024 wird einstimmig genehmigt.

4. Genehmigung des Jahresberichts 2024

Der Jahresbericht 2024 befindet sich auf den Seiten 13 bis 27. Es wünscht niemand das Wort zum Jahresbericht. Der Jahresbericht 2024 wird einstimmig von der GV genehmigt.

5. Abnahme der Jahresrechnung 2024

Die Jahresrechnung befindet sich auf den Seiten 30 bis 36. Die Jean Frei Revisions- und Treuhand AG hat die Jahresrechnung geprüft und einen Bericht an die Generalversammlung der EBA verfasst. Der Bericht befindet sich auf Seite 37. Gemäss diesem Bericht ist die Jean Frei Revisions- und Treuhand AG nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen sie schliessen müsste, dass die

Jahresrechnung sowie der Antrag der Verwaltung über die Gewinnverwendung nicht schweizerischem Gesetz und Statuten entsprechen würden.

Seitens Jürg Schneider und Thomas Kropf gibt es keine Ergänzungen zur Jahresrechnung oder zum Revisorenbericht. Tessa Gerber von der Eisenbahnerstrasse 1 möchte wissen, wie sich die Mietzinserhöhung auf die Budgetplanung auswirke und wie sich das weiterentwickeln werde. Jürg Schneider erklärt, dass es im Moment gut aussehe und bis 2027 das Budget jeweils wie vorgeschlagen aussehen werde. Er führt weiter aus, dass 2027 die Festhypotheken auslaufen werden und man dann die Situation neu beurteilen müsse. Nachdem keine weiteren Fragen oder Anmerkungen zur Jahresrechnung folgen, erfolgt die Abstimmung.

Die Jahresrechnung 2024 mit dem Budget 2025 und der Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Bilanzgewinns per 31.12.2024 wird einstimmig genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei Jürg Schneider für seine grossartige Arbeit und bittet um einen kräftigen Applaus.

6. Entlastung der Mitglieder des Vorstands

Niemand wünscht das Wort zur Entlastung der Vorstandsmitglieder. Der Präsident weist darauf hin, dass die Vorstandsmitglieder bei der Decharge-Erteilung nicht stimmberechtigt sind. Die GV entlastet die Mitglieder des Vorstands einstimmig. Der Präsident bedankt sich herzlich, auch im Namen des Vorstands, für das Vertrauen.

7. Anträge

Der Einladung zur GV wurde der Antrag von Anja Kurath von der Luggwegstrasse 4 beigelegt. Darin wird die Nutzung der grossen Wiese im neuen Hof zum Fussballspielen für alle Kinder der Genossenschaft und somit eine Anpassung von Punkt 4 der Hofordnung beantragt.

Die Antragstellerin ergänzt, dass dies eine gute Sache sei und die Kinder von der schönen Wiese profitieren sollen. Danach erfolgen verschiedene Voten. Im Anschluss begründet der Präsident, wieso der Vorstand empfiehlt, den Antrag abzulehnen und den Punkt 4 der Hofordnung unverändert beizubehalten. Die Antragstellerin bekundet ihre Mühe damit, dass sich der Vorstand gegen den Antrag wehrt. Sie argumentiert ihrerseits nochmals, wieso dem Antrag zugestimmt werden soll.

Der Präsident will darüber abstimmen lassen, wer dem Antrag zustimmt und wer ihn ablehnt. Dabei entsteht eine Diskussion, weil einigen nicht klar ist, wie sie abstimmen müssen, wenn sie für oder gegen das Fussballspielen sind. Nach einer kurzen Unterbrechung stellt der Präsident die Abstimmungsfrage anders. Iwan Bucher von der Luggwegstrasse 14 und Tayf Bilik von der Luggwegstrasse 6 tragen erneut Fragen und Einwände vor. Es folgt eine weitere Diskussion. Schliesslich formuliert der Präsident die Abstimmung wie folgt:

«Ich bin dafür, dass im neuen Hof auf der Spielwiese bei der Eisenbahnerstrasse 9, 11 und 13 Fussballspielen für alle Kinder der Genossenschaft erlaubt sein soll.

A: Ja

B: Nein»

Die Antragsstellerin ist mit dieser Formulierung einverstanden. Nachdem es keine weiteren Fragen und Einwände gibt, schreitet der Präsident zur Abstimmung und bittet die Stimmzähler die Stimmen genau zu zählen. Der Antrag von Anja Kurath, wonach im neuen Hof auf der Spielwiese bei der Eisenbahnerstrasse 9, 11 und 13 Fussballspielen für alle Kinder der Genossenschaft erlaubt sein soll, wird mit 95 Stimmen gegenüber 56 Gegenstimmen angenommen. Der Präsident bedankt sich bei Anja Kurath.

8. Verschiedenes

Der Präsident kommt zu den Ehrungen. Die Jubilare erhalten einen Geschenkkorb. Dieser wird den Mitgliedern im Anschluss an die Versammlung nach Hause geliefert. Externe Mitglieder müssen den Korb heute mitnehmen. Ansonsten wird er anderweitig verwertet.

25 Jahre / Eintritt 2000

- Asifa & Mohammad Arshad, Eisenbahnerstrasse 2
- Constance Asante, Eisenbahnerstrasse 11
- Simone & Steve Engel, Baslerstrasse 132
- Senada Walther, Eisenbahnerstrasse 3
- Beatrice Zwysig, Saumackerstrasse 5

30 Jahre / Eintritt 1995

- René Andres, Baslerstrasse 130
- Anella Gagliotta-Valiante, Hohlstrasse 541
- Henda & Jalel Nasra, Hohlstrasse 549

- Yvonne Zbinden, Baslerstrasse 126
- Jacques Oberli, nicht mehr in der Genossenschaft wohnhaft

40 Jahre / Eintritt 1985

- Lucie Marie Délèze,
Eisenbahnerstrasse 11
- Michele Grimaldi,
Eisenbahnerstrasse 7

50 Jahre / Eintritt 1975

- Sandra & Giorgio Mombelli,
Hohlstrasse 541



Der Präsident bittet die anwesenden Jubilare, Jacques Oberli und Lucie Marie Délèze, für ein Erinnerungsfoto nach vorne. Die Jubilare erhalten einen grossen Applaus.

Termine

Der Präsident gibt die aktuell geplanten Termine bekannt. Termine sind auf der Homepage aufgeschaltet. Änderungen am Terminprogramm sind nicht ausgeschlossen, ausser die Durchführung der 103. ordentlichen GV. Diese findet am 17. April 2026 wieder hier im Europasaal statt. Der Präsident ruft dazu auf, sich zu melden, wer bei den Anlässen mithelfen will, um den Helferpool zu erweitern.

Mieteranliegen

Um 20:11 Uhr öffnet der Präsident die GV für Anliegen der Mitglieder.

Angelina Hergert von der Luggwegstrasse 4 hat zum Brunnen im neuen Hof und zum Zöpfe verteilen eine Frage. Sie macht sich wegen dem schmutzigen Wasser beim Brunnen Sorgen um die kleineren Kinder. Der Präsident erklärt, dass ein Magnetventil ersetzt wurde. Er führt weiter aus, dass da in Intervallen wieder normal Wasser fliessen werde, sobald es die Witterungsbedingungen zulassen werden. Er hält alle an, den Brunnen sauber zu halten. Er ergänzt, dass der Pumpbrunnen im alten Hof durch eine Trinkwasserstation ersetzt wurde.

Angelina Hergert ist nicht klar, wie die Kinder für das Verteilen der Zöpfe ausgelost werden. Der Präsident erklärt, dass es keine Liste geben würde. Das Anliegen wird aufgenommen.

Margrit Süess von der Baslerstrasse 130 möchte wissen, wann bei ihnen die Fassaden gestrichen und die Wintergärten von aussen geputzt werden und was mit den kaputten Wäscheleinen passieren würde. Der Präsident antwortet, dass die Fassaden saniert werden, nachdem die Stadt Zürich die Werkleitungen entlang der Basler- und Saumackerstrasse saniert habe. Das Anliegen mit den Wintergärten wird aufgenommen. Die Wäscheleinen, die komplett entfernt wurden, werden gemäss Vorstandsentscheid nicht mehr ersetzt, da es genügend andere Wäscheleinen im Hof habe.

Margrit Süess merkt noch an, dass verschiedene Scheiben bei den Wintergärten kaputt seien, und stellt sich die Frage, ob das gefährlich sei. Phillip Busch erklärt, dass die Scheiben aus Sicherheitsglas bestehen würden und somit keine Gefahr bestehe. Der Präsident ergänzt, dass während dem Strassenbauprojekt vermutlich noch weitere Risse dazukommen werden. Danach könnte alles in einem Zug repariert werden. Sollte schon vorher eine Gefährdung bestehen, würde sofort gehandelt werden.

Max Gisiger von der Eisenbahnerstrasse 7 bittet darum, dass die Kinder nicht mehr auf die Bäume klettern. Die Bäume seien nicht so stark.

Phillip Busch von der Luggwegstrasse 12 stellt sich vom Bar-Team vor. Er sehe hier viele Gesichter, die er noch nie in der EBA-Bar gesehen habe. Das Bar-Team würde sich über jeden freuen, der vorbeikomme. Der Aufruf wird seitens des Präsidenten unterstützt.

Dank

Der Präsident bedankt sich bei allen, welche sich seit vergangener GV wieder oder erstmals für die Genossenschaft engagiert haben, bei allen, die nicht nur zum EBA-Bar-Projekt beigetragen haben, sondern auch EBA-Flohmarkt, Halloween, Bastelnachmittag, Spielanlässe und anderes initiiert und organisiert haben und sich auch jetzt wieder mit ganzem Herzblut engagieren, bei allen Mitarbeitenden, bei allen, die sich heute bereit erklärt haben, die Eingangskontrolle zu übernehmen und bei allen, die heute die Stimmen gezählt haben. Der Präsident bedankt sich herzlich bei der Antragstellerin und allen für ihre Meinungsbekundung. Besonders bedankt sich der Präsident bei seinen Vorstandskollegen sowie ihren Partnern für ihre Unterstützung und die

Geduld. Abschliessend bedankt er sich beim Hausmusiker dafür, dass er sich den heutigen Tag reserviert hat und nun für Stimmung sorgt.

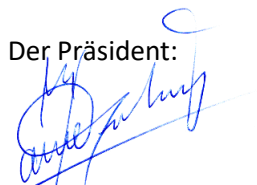
Um 20:28 Uhr schliesst der Präsident die GV 2025 und wünscht allen «en Guete».

Die Protokollführerin:



Jessica Shatri

Der Präsident:



Schlomo Stokvis

Finanzen

Im Berichtsjahr konnten wir, wie im letzten Jahresbericht angekündigt, die Hypotheken um zwei Mio. Franken amortisieren. Das verbessert unsere Ausgabensituation um gut 40'000 Franken für die kommenden Jahre. Gemäss Vertrag mit der Raiffeisenbank dürfen wir pro Jahr maximal zwei Mio. Franken amortisieren. Es ist vorgesehen, dass wir so bis zum Ablauf unserer Festhypotheken in der zweiten Hälfte 2027 weiterfahren. So wird die Schuld bereits in der ersten Hälfte 2026 unter 50 Mio. fallen.

Die Küchengeräte im Altbau sind jetzt bald 20 Jahre alt. Die freiwerdenden Mittel aus den zurückgehenden Hypothekaraufwänden können für diese Ersatzanschaffungen gut verwendet werden.

Unsere Finanzen sind weiterhin stabil. Je nachdem wie sich die Lage entwickelt, muss in der zweiten Hälfte 2027 entschieden werden, ob die Mietzinse angepasst werden müssen. Zum heutigen Zeitpunkt lässt sich nicht voraussagen, ob sich die Mietzinse nach unten oder oben entwickeln oder gleichbleiben werden.

Vermietungen

Wohnungen

Im Berichtsjahr wurden sieben Wohnungen frei. Vier Wohnungen wurden wegen Wegzug, zwei Wohnungen wegen Todesfall und eine Wohnung wegen Kündigung seitens EBA frei. Die freiwerdenden Wohnungen zogen wegen internen Rochaden 15 Mieter- bzw. Wohnungswechsel nach sich. Dank den internen Rochaden konnten wieder diverse Wünsche berücksichtigt werden, wie zum Beispiel der Umzug in eine grössere Wohnung oder der Umzug vom Alt- in den Neubau. In einem Fall konnte eine Unterbelegungssituation gelöst werden.

Im Vorjahr wurde berichtet, dass eine Mietpartei den neuen Mietvertrag mit einer um 5 Prozent höheren Miete nicht unterzeichnete. Die auf dem amtlichen Formular angezeigte Mietzinserhöhung um 10 Prozent wurde angefochten. Da sich die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen für die Angelegenheit als zuständig sah, wurde mit dieser verhandelt. Im Verlauf des Berichtsjahrs konnte eine Einigung erzielt werden. Es wurde vereinbart, dass die EBA auf die Mietzinserhöhung von 10 Prozent per Juni 2024 verzichtete, die Mietpartei im Gegenzug dafür mit der Mietzinserhöhung um 5 Prozent per Februar 2024

einverstanden war. Dank dieser Einigung wurde die Mietzinsanfechtung zurückgezogen. Dieser Umweg hat dem Vorstand neben neuen Erfahrungen nicht viel gebracht, dafür sehr viel Zeit gekostet.

Einstellhalle

Es fanden 17 Parkplatzwechsel statt. Effektiv frei wurden fünf Parkplätze. Die anderen Wechsel wurden durchgeführt, um Mietern, die neu ein E-Auto fahren, einen Laderoboter zur Verfügung zu stellen oder um besondere Mieterwünsche zu erfüllen. Ende Berichtsjahr waren 27 der 30 Laderoboter in der Miete eingepreist. Über 20 Laderoboter wurde Energie bezogen.

Da die Stromkosten des einzelnen Nutzers eines E-Autos stark variierten, wurden die Stromkosten nicht mit der Miete eingefordert, sondern separat verrechnet. Inzwischen hat sich die halbjährliche Abrechnung etabliert. Für die Aufbereitung der Daten zwecks Abrechnung waren die E-Mobilitätsverantwortlichen David Müller und Ramiro Menghini bemüht. Alles verlief reibungslos. Ihr wertvoller Einsatz und ihre hervorragende Arbeit verdienen unseren aufrichtigen Dank.

Reinigung und Unterhalt

Treppenhäuser

Früher wurden die Treppenhäuser stockwerkweise von den Mietern selbst gereinigt. Heute findet die Reinigung alle 14 Tage durch unser Reinigungsteam statt. Leider ist es häufig der Fall, dass am gleichen Tag nach der Reinigung bereits wieder viel Schmutz vorhanden ist. Das Treppenhaus ist ein lebendiger Ort, und es zeigt sich, dass trotz der regelmässigen Reinigung die Bewohner ihren Teil zu einem gepflegten Erscheinungsbild beitragen müssen.

Wer sich an der Sauberkeit stört, ist herzlich eingeladen, den Verursacher darauf hinzuweisen oder selbst einen Besen in die Hand zu nehmen. Gemeinsame Verantwortung kann dazu beitragen, die Umgebung für alle angenehmer zu gestalten. Zur gemeinsamen Verantwortung gehört auch dafür zu sorgen, dass die Treppenhäuser frei bleiben. Die Treppenhäuser sind Flucht- und Rettungswege. Ausser dem Fussabtreter darf sich nichts im Treppenhaus befinden. Schuhe, Schuhgestelle, aber auch Kinderwagen gehören in die Wohnung oder in den Keller. Pflanzen und Bilder mögen das Treppenhaus verschönern, sind aber ebenfalls im Treppenhaus nicht gestattet.

Nach vielen Jahren der Zusammenarbeit haben Manuel De Carvalho und Cristina Tavares Cardoso das Reinigungsteam verlassen. Beide haben mit ihrem Engagement und ihren Fähigkeiten das Team bereichert, und es wird ihnen für

ihren wertvollen Beitrag gedankt und auf ihrem weiteren Weg alles Gute gewünscht.

Das verbleibende Reinigungsteam bestehend aus Macknight Boahen, Enver Pacolli, Bogica Petrovic, Eva Rodriguez, Arjeta und Senad Sinani wird herzlich für die regelmässigen Einsätze gewürdigt. Obwohl einzelne Treppenhäuser kurz nach der Reinigung wieder stark verunreinigt wirkten, setzten sie ihre gewissenhafte Arbeit fort. Das Reinigungsteam blieb motiviert und engagiert, um ein einladendes und sauberes Umfeld für alle Bewohner zu schaffen.

Einstellhalle

Die periodische Kontrolle des öffentlichen Schutzraumes konnte erneut nicht stattfinden. Ursprünglich wurde angenommen, dass eine kleine Reparatur nötig wäre, damit die Schliessung der Panzertore funktionierte. Als dann mit dem Seilzugapparat die tonnenschweren Panzertore zugezogen werden sollten, wurde die Übung erneut abgebrochen. Es wurde festgestellt, dass die Unterlage aus Metall, auf denen die Panzertore hätten entlang geschleift werden sollen, korrodiert war. Bevor sich die Panzertore irreversibel verklemmten, wurden sie wieder zurückgezogen. Die Reparatur wurde auf nächstes Jahr verschoben.

Bei der Vorbereitung wurden trotzdem diverse Mängel festgestellt. Wie bereits beim eigenen Schutzraum, wurden bei der Elektroinstallation diverse, nicht BSZ-zertifizierte Produkte bemängelt. Das Konzept bei der Ladeinfrastruktur sah vor, in einem Katastrophenfall beim Bezug der Tiefgarage als Schutzraum die Installation innerhalb vorgegebener Zeit zu demontieren. Ob dieses Konzept tatsächlich nicht funktioniert und welche Kosten die Mängelbehebung verursachen könnte, ist nicht geklärt.

Es besteht Verständnis für die Unzufriedenheit über die unsachgemässe Entsorgung von Abfall, weshalb alle gebeten werden, ihren Müll zu Hause zu belassen und nicht auf den Parkplätzen der Nachbarn abzulegen. Die Verantwortung für die Reinigung der Einstellhalle liegt bei den Arealwarten. Seit der Sanierung bemühen sie sich, den Boden bestmöglich sauber zu halten. Ein herzliches Dankeschön wird für ihren Einsatz ausgesprochen.

Areal

Nachdem im Vorjahr erste Erfahrungen gesammelt wurden, die Blumenwiese selbst mit einem Balkenmäher zu mähen, wurde jetzt ein kleiner Balkenmäher angeschafft. Es war schwierig, einen geeigneten Zeitpunkt für die erste Mahd zu finden: Einerseits sollte erst gemäht werden, nachdem die Pflanzen geblüht und Samen gebildet haben, andererseits sollte während einer trockenen Periode

gemäht werden, damit das Heu einen Moment liegen bleiben konnte. Die erste Mahd fand im Juni statt. Im August wurde vor dem EBA-Camping wegen einem Missverständnis zu viel wertvolle Blumenwiesenfläche gemäht und das Schnittgut gleich eingesammelt. So hatten die Blumen zum Teil keine Zeit, ein zweites Mal zu blühen und Samen abzuwerfen. Im Spätherbst wurde gezielt gemäht und das Schnittgut gleich eingesammelt, um dem Boden vor dem Winter möglichst Nährstoffe zu entziehen.

Im Sandkasten vom alten Hof wurden Glasscherben gemeldet. Verschiedene Eltern haben versucht, die Scherben so gut als möglich einzusammeln. Zur Sicherheit wurde der Sand schliesslich komplett ausgetauscht und durch neuen, gewaschenen Sand ersetzt.

Bei der Föhre an der Eisenbahnerstrasse 9 wurde ein abgebrochener Ast entdeckt, der herunterzufallen drohte. Hier wurde ein Baumpfleger aufgeboten, um den Ast fachgerecht zu entfernen und so gut als möglich einen Pflegeschnitt auszuführen.

Die Arealwarte hatten letztes Jahr beim Aussenlift wieder einen Haufen mit Ästen und Laub angelegt. Damit sollte ein Winterquartier für Igel geschaffen werden. Bis in die zweite Mai-Hälfte wurde damit gewartet, den Haufen zu entfernen. Zum Erstaunen aller war da immer noch ein Igel am Schlafen. Die Arealwarte waren stolz, etwas dazu beigetragen zu haben, dass in der Genossenschaft Igel überwintern konnten.

Auch dieses Jahr mussten die Arealwarte wieder diverse Schmierereien entfernen. Beim Neubau entlang der Hohl-, Luggweg- und Baslerstrasse wurden Türen, Scheiben und Briefkastenanlagen gleich mehrfach nacheinander verschmiert. Verursacher - vermutlich immer die gleichen - wurden keine erwischt. Die Wintergärten entlang der Baslerstrasse waren ebenfalls ein beliebtes Objekt für Schmierereien. Diese stammten vermutlich von sogenannten Fussballfans.

Den Arealwarten Rosario Chiappetta, Selvis Bajra, Macknight Bohaen und Senad Sinani sei herzlich für ihren engagierten Einsatz gedankt. Ebenso gilt ein herzlicher Dank all jenen, die gelegentlich sich um die Pflege der Anlage kümmerten.

Reparaturen

Die meisten Reparaturen wurden über das Online-Formular oder per E-Mail gemeldet. Bei manchen Meldungen gab es zuerst einen Tipp an den Mieter, um das Problem selbst zu lösen. Je genauer das Problem beschrieben wurde, desto besser konnten gezielte Anleitungen gegeben werden. Wenn dies nicht möglich war, wurde die Meldung im Reparatur-Chat hinterlegt. Ein Mitglied des Reparaturteams kontaktierte daraufhin den Mieter. In Fällen, in denen keine

Lösung gefunden werden konnte, wurden die Aufträge an externe Dienstleister weitergegeben. Dieses Vorgehen reduzierte zum einen die Anzahl der erforderlichen Reparaturgänge und führte zudem dazu, dass seltener externe Reparaturdienste beauftragt werden mussten. So konnte der Aufwand für die Reparaturkosten tief gehalten werden.

Die Genossenschaft blieb im Berichtsjahr vor einer grösseren, kostspieligeren Reparatur verschont. Dafür gab es unzählige, kleine Reparaturen wie defekte Türschliesser, verstopfte Abwasserleitungen, nicht funktionierende Dampfabzüge, tropfende Wasserhähne, beschädigte Schliesszylinder, defekte Hausklingeln, klemmende Balkontüren, abgebrochene Briefkastentürchen, überlaufende Waschräumtrockner, verschmorte Backofendichtungen, abgenützte Türdichtungen, ungenügende Dichtungen beim Siphon, defekte Scharniere beim Kühlschrank, mutwillig durchgeschnittene Wäscheleinen, defekte Mischbatterien, ausgerissene Seile bei den Senkrechtmarkisen, beschädigte Kippschalter oder einfach ein defektes Leuchtmittel. Die Liste ist nicht abschliessend. In manchen Fällen mussten wegen einem Missgeschick Teile ersetzt werden wie beispielsweise eine zersprungene Glaskeramik-Herdplatte, weil eine Gewürzdose darauf gefallen ist. Durch das handwerkliche Geschick einzelner Reparatere konnten diverse Geräte repariert werden. Teilweise mussten Geräte wie Geschirrspüler, Kühlschränke, Waschmaschinen, Tumbler und Stellantriebe für die Bodenheizventile komplett ersetzt werden, da sie entweder irreparabel waren oder sich eine Reparatur nicht mehr gelohnt hätte.

Es zeigte sich, dass diverse Anschaffungen wie beispielsweise Hubtisch, elektrischer Treppensteiger, Rollgerüst, Saug-Druckreiniger und anderes die Reparaturarbeiten erleichterten. Im Frühjahr hat ein Teil des Reparaturteams mit Entrümpeln begonnen. Damit konnte im Handwerkerraum Platz geschaffen werden. Die vorhandene Fräse und Absauganlage im Handwerkerraum wurden in Betrieb genommen. Es wurde ein neues Ersatzteillager aufgebaut.

Es ist keineswegs selbstverständlich, in seiner Freizeit zusätzlich Zeit für Reparaturen in der Genossenschaft zu investieren. Phillip Busch, Leon Bräm, Roman Duft, Beat Glauser, Naim Hasani, Florijan Klovar, Walter Meier, Andreas Roos, Argjend Shatri und Davide Sicuro haben sich jedoch engagiert und einen Teil ihrer wertvollen Freizeit zu Gunsten der EBA aufgewendet. Ihnen gebührt ein herzliches Dankeschön für ihren Einsatz.

Bauangelegenheiten

Nasszellensanierung

In den Jahren 2022, 2023 und 2024 wurde im Altbau die Nasszellensanierung durchgeführt. Aus Sicht des Vorstands ist die Sanierung nicht abgeschlossen, weil diverse Mängel nicht erledigt wurden. Er hielt deshalb einen Teil der Bausumme zurück. Die mit der Nasszellensanierung beauftragte Generalunternehmerin – die Seramax GmbH – forderte mit Hilfe eines Anwaltes den Rückbehalt ein. In einem ersten Schritt wurde die Baustelle fertig aufgeräumt. Seitens Genossenschaft wurde die offene Werklohnforderung beglichen, gegenüber der Generalunternehmerin die Mängel abgemahnt und ebenfalls ein Anwalt beauftragt, sich der Sache anzunehmen. Die zusätzlichen Nachforderungen der Seramax GmbH wurden vom Vorstand kategorisch zurückgewiesen, während die Seramax GmbH die Mängel nicht anerkannte. Man einigte sich auf eine gemeinsame Begehung, um die (bestrittenen) Mängel zu begutachten. Diese gemeinsame Begehung fand im Dezember statt. Diverse Mängel wurden inzwischen durch die Reparatoren der Genossenschaft oder durch Drittunternehmen angegangen, weil die Seramax GmbH seit den Streitigkeiten keine weiteren Mängel erledigte. Bis Ende Jahr war nicht klar, ob die verbleibenden Mängel seitens Generalunternehmerin anerkannt und erledigt werden. Diese Geschichte wird die Genossenschaft auch im Folgejahr beschäftigen.

Anlässe

Die Generalversammlung fand erneut im April statt. Weil der Europasaal am letzten Freitag vor den Frühlingsferien bereits besetzt war, fand die GV eine Woche vor den Schulferien statt. Es waren rund 150 Mitglieder anwesend. Erfreulich war, dass gleich drei ehemalige Präsidenten die Ehre erwiesen. Das Buffet fand wieder grossen Anklang. Kritisiert wurden einzig die langen Anstehzeiten, bis man seinen Teller befüllen konnte.

Am 5. Juli 2025 lud der Vorstand zum Genossenschaftstag ein. Das Surren der Gebläse verriet die beliebten Hüpfburgen im alten Hof. Verschiedene Posten luden die Kinder zum Spielen ein. Der Hotdog für die Kinder durfte natürlich nicht fehlen. Am Abend wurde feine Grillade angeboten.

Das Event-Team unter der Federführung von Phillip Busch, Chris Venetz und David Zimpfer organisierte zum zweiten Mal das EBA-Camping. Im Vorjahr fand dieses ein Wochenende vor dem Genossenschaftstag statt. Um eine zeitliche Distanz zum Genossenschaftstag zu schaffen und um den Genossenschaftstag nicht zu

konkurrenzieren, wurde das EBA-Camping auf das erste Wochenende nach den Sommerferien angesetzt. Gerade für Kinder, die während den Sommerferien verreist waren, war das nach dem Schulbeginn eine gute Gelegenheit, sich wiederzusehen und neue Freundschaften zu schliessen. Für die Teilnehmenden war das EBA-Camping wieder ein voller Erfolg. Die Ruhezeiten wurden zwar ausgereizt, die Karaoke-Gesänge strapazierten manchen Bewohner, aber man war bestrebt die Nachtruhe einzuhalten.



Foto: Chris Venetz

Am 24. Oktober 2025 wurde zum Raclette-Essen geladen. Wegen unsicherer Wetterprognose fand das Raclette-Essen in der EBA-Bar statt. Nachdem im Vorjahr alle hellbegeistert vom Raclette-Käse waren, wurde dieser erneut von derselben Käserei bestellt. Doch bereits die ersten Raclette-Scheiben versprachen nichts Gutes: Der Käse schmolz nicht geschmeidig. Die eine Scheibenseite brannte bereits an, während die andere Seite noch nicht geschmolzen war. Geschmacklich war es ein sehr milder Käse, den man schnell essen musste, weil er sonst gleich wieder erstarrte. Viele haben wieder mitgeholfen, Kartoffeln zu kochen. Weil man sich bei den Kartoffeln selbst bedienen konnte, waren die Kartoffeln Mangelware, während es Käse im Überfluss hatte.

Am 6. Dezember 2025 wurden die älteren Alleinstehenden in der EBA-Bar mit einem feinen Mittagessen verköstigt. Trotz krankheitsbedingten Absenzen im Vorstand konnte der Anlass durchgeführt werden. In letzter Minute wurden die Tische fertig dekoriert und das Essen gebracht. Auch dank dem Einsatz von Madlaina Sigrist konnte der Anlass durchgeführt werden. Vom Stress merkte man

nur am Rande etwas. Beim Bingo-Spiel wurden viele Preise eingeheimst. Am Abend gab es für alle Glühwein, Punsch und Maroni. Der Samichlaus besuchte im neuen Hof die Kinder, assistiert von Schmutzlis. Während die einen Kinder einfach ein Chlaussäckli abholten, hatten sich andere Kinder mit Sprüchli – ganz zur Freude des Samichlaus – richtig gut vorbereitet. Einige wunderten sich nur über die hohe Stimme des Samichlaus. Gemurmel erfüllte den Hof. Die Dunkelheit brach ein. Der Abend klang friedlich aus.



Dieses Jahr half Phillip Busch beim Organisieren der Kinder für das Zöpfe verteilen. Er hatte die Idee, die Zöpfe an einem Samstag statt an einem Mittwoch auszutragen. Die Zöpfe wurden schliesslich am 13. Dezember 2025 von den EBA-Kindern übergeben. Alle durften sich über einen Sonntagszopf freuen.

Das Event-Team organisierte und koordinierte nicht nur das EBA-Camping, sondern verschiedene, kleinere Anlässe: Am EBA-Flohmi im Mai wechselten Kleider, Schuhe, Bücher, Spielsachen und vieles mehr den Besitzer. An manchen EBA-Bar-Abenden, die inzwischen nicht mehr wegzudenken sind, fanden zusätzliche Programme statt, vom Kinderquiz über Uno-Turnier bis hin zur Halloween-Party. Im Juli wurden in der EBA-Bar ausgewählte Fussballspiele der Frauen-Europameisterschaft gezeigt. Unter dem Lead von Alexandra Schwager und Sereina Leser wurden für Kinder verschiedene Bastelanlässe durchgeführt. Die Kinder hatten so die Möglichkeit vor Ostern, Halloween und Weihnachten sich kreativ auszutoben. Im November fand der Räbeliechtli-Umzug statt.

Das Event-Team setzte sich abhängig vom Anlass aus unterschiedlichen Personen zusammen. Das Kernteam um Phillip Busch, Chris D'Altri, David Müller, Martin Schuler, Chris Venetz und David Zimper machte sich viele Gedanken, wie Ideen umgesetzt werden könnten. Viele haben sich wieder bei einzelnen Events

eingebraucht. Das Event-Team organisierte zum Jahresende für sich ein Silvesteressen. Das war redlich verdient. Ein herzliches Dankeschön an alle, die sich in irgendeiner Weise bei einem oder mehreren dieser Events engagiert haben.

Nebenbei: Es war eine Vorgabe, dass die EBA-Bar der Genossenschaft nicht zusätzliche Kosten verursachen durfte. Um zu sparen, wurde zurückhaltend in das Mobiliar investiert. Stattdessen wurde das Mobiliar vom EBA-Stübli jeweils in die EBA-Bar und wieder zurückgezügelt. Zum Kühlen der Getränke wurden alte, funktionstüchtige Kühlschränke aus den Abrisswohnungen verwendet. Diese mussten immer wieder entleert und vor jedem Anlass neu befüllt werden, damit insbesondere Alkoholika nicht frei zugänglich waren. Ausgaben und Einnahmen hielten sich mehr oder weniger die Waage. Der Gewinn für die Gemeinschaft und das soziale Miteinander ist allerdings unschätzbar. Um die Arbeit ein bisschen zu erleichtern, genehmigte der Vorstand für die EBA-Bar eigene Tische, Stühle und zwei abschliessbare Kühlschränke. Diese Anschaffungen haben sich inzwischen bereits mehr als bewährt. An dieser Stelle sei allen herzlich für den gewissenhaften Umgang mit den Ausgaben und Einnahmen gedankt.



Foto: Chris Venetz

Geschäftsverkehr und Aktivitäten

Vorstand

Im Berichtsjahr fanden 14 Vorstandssitzungen statt. Der Vorstand behandelte hauptsächlich Mieterangelegenheiten, interne Wohnungswechsel und die Streitigkeit wegen der ausstehenden Mängelerledigung der Nasszellensanierung. Bei den Mieterangelegenheiten beschäftigten den Vorstand insbesondere Mieter, welche ihre Miete nicht zahlten. In einem Fall wurde eine ordentliche Kündigung, in einem anderen Fall eine ausserordentliche Kündigung beschlossen. In letzteren Fall wurde die Kündigung angefochten. Beiden Kündigungen gingen Kündigungsandrohungen voraus. Vor den Kündigungsandrohungen suchte der Vorstand das Gespräch, um gemeinsam eine Lösung zu finden. Weil Gespräch und Kündigungsandrohung nicht fruchteten, musste der Vorstand im Sinne der Genossenschaft eine Kündigung aussprechen, auch wenn dieser Schritt für die betroffenen Mietparteien einen drastischen Einschnitt bedeutete.

Mitarbeiter

Offiziell fand keine Arbeiterversitzung statt. Offene Fragen konnten entweder bilateral oder über den Gruppenchat geklärt werden. Die Aufgaben für die Arealwarte, die Reinigungsleute und die E-Mobilitäts-Beauftragten waren klar. Abgänge im Reinigungsteam wurden teamintern aufgefangen.

Das Reparatur-Team ist gewachsen. Damit sich Reparateure untereinander kennenlernen konnten, organisierte Phillip Busch am 5. Juni 2025 in der EBA-Bar ein Treffen.

Spätestens am 5. Dezember 2025 gab es eine gute Gelegenheit, sich kennenzulernen. Dann wurde zum Mitarbeiteressen im roten Stein geladen. Es gab Rindsfilet in heisser Pfanne. Das mundete so gut, dass die meisten beim Nachschlag nochmals zugriffen. Zum Glück wusste zu diesem Zeitpunkt niemand, dass seitens des Restaurants der Nachschlag als Nachbestellung interpretiert und entsprechend verrechnet wurde. Die Rechnung stiess zwar sauer auf. Dafür waren alle Mitarbeiter nach dem Essen satt und vergnügt. Das war die Hauptsache.

Zum Gedenken

Seit unserer letzten
ordentlichen Versammlung verstorben:

Anneliese Schlatter-Bayer
Baslerstrasse 122

Wir bitten Sie, der lieben Verstorbenen
ein ehrendes Andenken zu bewahren.

Den Hinterbliebenen
sprechen wir unser herzliches Beileid aus.

Jahresrechnung 2025 in CHF

Bilanz per 31.12.2025

	31.12.2025	31.12.2024
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	1'122'883.16	776'725.43
Forderungen aus Leistungen	16'586.00	29'918.00
Übrige kurzfristige Forderungen	15'167.05	4'769.93
Aktive Rechnungsabgrenzungen	17'800.95	7'754.25
Umlaufvermögen	1'172'437.16	819'167.61
Finanzanlagen	21'100.00	21'100.00
Sachanlagen	79'009'721.40	79'016'679.60
Wertberichtigungen auf Sachanlagen	-19'222'127.00	-18'019'007.00
Anlagevermögen	59'808'694.40	61'018'772.60
TOTAL AKTIVEN	60'981'131.56	61'837'940.21
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119'626.95	224'422.05
Passive Rechnungsabgrenzungen	597'659.42	409'098.15
Kurzfristiges Fremdkapital	717'286.37	633'520.20
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	51'500'000.00	53'500'000.00
Langfristige Rückstellungen	6'432'910.00	5'397'936.15
Langfristiges Fremdkapital	57'932'910.00	58'897'936.15
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	2'123'100.00	2'108'100.00
Gesetzliche Gewinnreserve	101'000.00	101'000.00
Vortrag vom Vorjahr	97'383.86	99'847.80
Jahresgewinn/-verlust	9'451.33	-2'463.94
Eigenkapital	2'330'935.19	2'306'483.86
TOTAL PASSIVEN	60'981'131.56	61'837'940.21

Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2025

	2025	2024	Budget 2026
Nettoerlös aus Vermietungen	3'675'494.35	3'660'574.45	3'670'000.00
Übrige Erträge	41'363.35	49'261.75	40'000.00
Total betrieblicher Ertrag	3'716'857.70	3'709'836.20	3'710'000.00
Aufwand Liegenschaften	-375'267.76	-344'585.60	-425'000.00
Einlage Erneuerungsfonds	-1'116'100.00	-1'116'100.00	-1'116'100.00
Bruttogewinn	2'225'489.94	2'249'150.60	2'168'900.00
Personalaufwand	-89'245.00	-89'497.40	-90'000.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-94'188.26	-64'578.86	-110'000.00
Abschreibungen	-1'203'120.00	-1'227'673.00	-1'179'057.00
Finanzaufwand	-826'696.70	-860'130.00	-777'000.00
Finanzertrag	1'653.45	583.67	1'600.00
Direkte Steuern	-4'442.10	-10'318.95	-5'000.00
Jahresgewinn/-verlust	9'451.33	-2'463.94	9'443.00

Anhang

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2025	31.12.2024
a) Finanzanlagen	21'100.00	21'100.00
Anteilscheine Hyp.-Bürgschaftsgen. nominal	1'100.00	1'100.00
Anteilscheine Raiffeisenbank Zürich nominal	20'000.00	20'000.00
b) Sachanlagen	59'787'594.40	60'997'672.60
Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
Land	778'125.00	778'125.00
Gebäude mit Zubehör (Altbauten 1923-29)	15'975'000.00	15'975'000.00
Gebäude mit Zubehör (Neubauten 2018-20)	57'500'000.00	57'500'000.00
Tiefgarage 1991	4'700'000.00	4'700'000.00
Total Immobilien	78'953'125.00	78'953'125.00
E-Mobilität Tiefgarage Vorfinanzierung	56'595.40	63'553.60
Total Sachanlagen vor Abschreibungen	79'009'721.40	79'016'679.60
Amortisationskonto	-19'222'127.00	-18'019'007.00
c) Passive Rechnungsabgrenzungen	597'659.42	409'098.15
Passive Rechnungsabgrenzung	27'368.65	10'513.35
Vorausbezahlte Mieten	326'735.30	295'767.65
NK-Rückzahlungen Altbauten	76'635.03	65'890.90
NK-Rückzahlungen Neubauten	46'920.44	36'926.25
Rückstellung Badsan. (Nachforderung)	120'000.00	0.00
d) Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	51'500'000.00	53'500'000.00
Festhypotheken	51'500'000.00	53'500'000.00

Anhang

	31.12.2025	31.12.2024
e) Langfristige Rückstellungen	6'432'910.00	5'397'936.15
Erneuerungsfonds Vorjahr Altbauten	1'165'126.15	2'170'317.00
Ordentliche Einlage Altbauten (1% Vers.-Wert)	406'500.00	406'500.00
Entnahme Nasszellen-/Kellersanierung	-81'126.15	-1'400'000.00
Entnahme Sanierung Hauszuleitung	0.00	-11'690.85
Total Erneuerungsfonds Altbauten	1'490'500.00	1'165'126.15
Erneuerungsfonds Vorjahr Neubauten	3'604'200.00	2'968'700.00
Ordentliche Einlage Neubauten (1% Vers.-Wert)	635'500.00	635'500.00
Total Erneuerungsfonds Neubauten	4'239'700.00	3'604'200.00
Erneuerungsfonds Vorjahr Tiefgarage	628'610.00	554'510.00
Ordentliche Einlage Tiefgarage (1% Vers.-Wert)	74'100.00	74'100.00
Total Erneuerungsfonds Tiefgarage	702'710.00	628'610.00
f) Nettoerlös aus Vermietung	3'675'494.35	3'660'574.45
Wohnungsmieten	3'419'988.00	3'406'392.00
Garagenmieten	247'156.35	246'582.45
Diverse Erträge	8'350.00	7'600.00
g) Übrige Erträge	41'363.35	49'261.75
Mieteranteile an Reparaturen	35'268.25	43'163.05
Versicherungsleistungen	6'095.10	6'098.70
h) Aufwand Liegenschaften	375'267.76	344'585.60
Reparaturen und Unterhalt	306'519.21	277'242.20
Abwasser/Kehricht	14'596.05	14'731.95
Versicherungen	54'152.50	52'611.45
i) Personalaufwand	89'245.00	89'497.40
Entschädigung Vorstand	78'000.00	78'000.00
Sozialleistungen	11'245.00	11'497.40
j) Übriger betrieblicher Aufwand	94'188.26	64'578.86
Verwaltungskosten	24'649.95	10'938.52
Personalkosten Verwaltung	40'142.50	18'513.45
Anlässe	6'622.71	6'466.34
Generalversammlung	16'049.30	21'928.10
Revisionsstelle	6'723.80	6'732.45

Anhang

	31.12.2025	31.12.2024
k) Abschreibungen (2% vom Restwert)	1'203'120.00	1'227'673.00
Altbauten	141'431.00	144'317.00
Neubauten	1'014'214.00	1'034'912.00
Tiefgarage	47'475.00	48'444.00
l) Finanzaufwand	826'696.70	860'130.00
Hypothekarzinsen	826'696.70	860'130.00
m) Finanzertrag	1'653.45	583.67
Zinsertrag	522.00	583.67
Verzinsung Vorfinanzierung E-Mobilität	1'131.45	0.00

3. Sonstige Angaben

	2025	2024
a) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven	59'787'593.40	60'997'671.60
Nettobuchwert Liegenschaften inkl. Land	59'787'593.40	60'997'671.60
b) Brandversicherungswerte der Sachanlagen	111'794'749.00	111'794'749.00
Immobilien Altbauten	40'652'310.00	40'652'310.00
Immobilien Neubauten	63'551'805.00	63'551'805.00
Tiefgarage	7'418'634.00	7'418'634.00
Mobiliar und Einrichtungen	172'000.00	172'000.00

4. Anzahl Mitarbeiter

	2025	2024
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10

Anhang

Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Bilanzgewinns per 31.12.2025

	2025	2024
Vortrag Vorjahr	97'383.86	99'847.80
Jahresgewinn/-verlust	9'451.33	-2'463.94
	106'835.19	97'383.86

Die Verwaltung beantragt den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2025	2024
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	2'000.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	104'835.19	97'383.86
	106'835.19	97'383.86

Zusatzinformationen

Liegenschaften-Verzeichnis

Anzahl Wohnungen	Bezugsjahr	Assekuranzsummen	Anlagekosten ohne Land	Subventionen
129	1924 - 29	40'652'310.00	15'975'000.00	.-.
Tiefgarage TG	1991	7'418'634.00	4'700'000.00	.-.
144	2018 - 20	63'551'805.00	57'500'000.00	.-.
273		111'622'749.00	78'175'000.00	

Zusatzinformationen

Übersicht über das Genossenschaftskapital

Am 31. Dezember 2025 gezeichnetes Kapital

443	Mieter	6'906	Anteile zu Fr. 300.--	2'071'800.00
28	Nichtmieter	171	Anteile zu Fr. 300.--	51'300.00
471	Mitglieder	7'077	Anteile zu Fr. 300.--	2'123'100.00

Am 31. Dezember 2025 einbezahltes Kapital

Bestand am 1. Januar 2025	2'091'600.00
Einzahlungen 2025	73'800.00
	2'165'400.00
Rückzahlungen 2025	-51'600.00
Am 31. Dezember voll einbezahltes Kapital	2'113'800.00

nicht einbezahltes Kapital 9'300.00

Am 31. Dezember 2025 gekündigtes Kapital 0.00

Hypothekargläubiger per 31.12.2025

Titelgläubiger	Zins	Abzahlungen Berichtsjahr	Restschuld 31.12.2025
1. Rang			
Raiffeisenbank (Fest 23.11.27)	2.04 %	2'000'000.00	11'500'000.00
Raiffeisenbank (Fest 23.11.27)	2.04 %		24'100'000.00
Raiffeisenbank (Fest 06.07.27)	0.47 %		15'900'000.00
			51'500'000.00

Bericht der Revisionsstelle
zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten
Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten, Zürich, 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Wallisellen, 26. Februar 2026

JEAN FREI
Revisions- und Treuhand AG

Thomas Kropf
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Impressum

Herausgeberin	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA)
Inhalt/Redaktion	Vorstand der EBA
Druck	DruckHuus GmbH
Auflage	500 Exemplare
Bezugsquelle	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten Eisenbahnerstrasse 3 8048 Zürich info@eba-zuerich.ch www.eba-zuerich.ch

Zürich, März 2026