



Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten

# 2017

Jahresbericht / Jahresrechnung

2018  
2019  
2020  
2021  
2022



## Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten

### **Vorstand:**

#### **Präsident, Finanzen**

Jürg Schneider

#### **Vizepräsident, Buchhaltung**

Schlomo Stokvis

#### **Aktuarin**

Corinne Bänziger

#### **Vermietung**

Igor Ferber

#### **Anlässe**

Marta Ribeiro

#### **Reinigung, Unterhalt**

Afrim Abazi

### **Reparaturen:**

Konrad Marti

Thomas Hauser

Aregzon Shatri

### **Heizung:**

Störungsdienst EWZ

Nur falls gleichzeitig die Radiatoren kalt sind und kein Warmwasser geliefert wird den Störungsdienst anrufen, sonst Koni Marti informieren. Nötige Angaben:

1. Name, Adresse, Telefonnummer
2. Stichwort «Fernwärmeverbund Aargauerstrasse»
3. Art der Störung und Zeitpunkt der Feststellung.

**Büroöffnungszeiten** jeweils letzter Montag des Monats  
ausgenommen Feiertage und Dezember

**Betriebsferien:** 24. Dezember 2018 - 02. Januar 2019

**Einladung zur 95. ordentlichen Generalversammlung 2018  
der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten**

**Freitag, 11. Mai 2018, 19:00 Uhr  
Europasaal, Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich**

**Traktanden**

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler/innen
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2017
4. Genehmigung des Jahresberichts 2017
5. Abnahme der Jahresrechnung 2017
6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
7. Wahlen Vorstand und Revisionsstelle
8. Ersatzneubau Luggwegstrasse
9. Verschiedenes

## Liebe EBA-Familie

Jeder hat in seinem Leben einschneidende Ereignisse oder Abschnitte wie Abschluss der Berufsausbildung oder des Studiums, Wegzug aus der gewohnten Umgebung, Heirat, Geburt eines Kindes, Berufswechsel, den Tod eines Angehörigen oder eines nahestehenden Menschen. Das Gleiche gilt für jede Firma aber auch für unsere Genossenschaft. Wendepunkte im Leben oder Neuausrichtungen gehören zum Alltag und doch sind sie prägend und für jeden ganz unterschiedlich bedeutsam. **Meilensteine** würde ich sie nennen.

Ein wichtiger **Meilenstein** für unsere Genossenschaft war sicher die Entscheidung, die Ersatzneubauten Luggwegstrasse zu erstellen. Damit haben Sie ein Bekenntnis für die Erneuerung gesetzt. Aus persönlichen Gesprächen im Vorstand und mit vielen anderen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ist mir aber auch bewusst geworden, dass es wichtig ist, die verbleibenden bald 100-jährigen Häuser weiterhin zu unterhalten und zu pflegen.

Dies nicht ohne Grund, denn mit den Neu- und Altbauten zusammen, haben wir das Glück unseren Mitgliedern eine fast perfekte Auswahl an Wohnungen anbieten zu können. Ältere und gut unterhaltene Wohnungen. Diese gehören in Zürich zu den günstigsten mit diesem Standard. In wenigen Monaten aber auch moderne, mit allem heutigen Komfort ausgestattete Wohnungen.

Natürlich sind die neuen Wohnungen teurer, gehören aber immer noch preislich zu den günstigeren der vergleichbaren Neubauwohnungen in der Stadt. Dies vor allem, weil wir ohne den Landpreis und mit der Kostenmiete kalkulieren können. Die kostengünstige Verwaltung im Nebenamt und der Umstand, dass wir keinen Gewinn erwirtschaften müssen, gehören ebenso zu den preissenkenden Faktoren.

Mein persönlicher **Meilenstein** im letzten Jahr war das Erreichen des Pensionsalters. Wie viele meiner Altersgenossen fühle auch ich mich noch nicht alt, doch überlegt man sich verständlicherweise, was einem die Zukunft noch bringen wird und ob es wirklich Sinn macht, so viel Zeit in ein Nebenamt zu investieren. Im Moment stimmt es für mich. Mit der letztes Jahr von Ihnen genehmigten Statutenrevision, die eine Amtszeitbeschränkung für den Präsidenten vorsieht,

beginnt meine letzte Amtsperiode. Natürlich nur, wenn Sie meine Wiederwahl in den Vorstand bestätigen. Somit wissen nun Freund und Feind, wann Sie spätestens «aus dem Schneider» sind.

Noch ist es nicht so weit, der nächste kleine **Meilenstein** wird unsere Generalversammlung sein. Bitte kommen Sie an diesen Anlass. Unser jüngstes Vorstandsmitglied hat aus privaten Gründen seinen Rücktritt erklärt. Neben den ordentlichen Traktanden dürfen Sie deshalb ein neues Mitglied in den Vorstand wählen und können die bisherigen Vorstandsmitglieder für weitere 3 Jahre bestätigen. Zudem erhalten Sie alle bis dann bekannten Neuigkeiten über die Ersatzneubauten. Ich werde mich bemühen, die Generalversammlung gewohnt zügig und so unterhaltsam wie möglich zu gestalten. Denken Sie daran, der Besuch der GV gehört auch zu den wenigen genossenschaftlichen Pflichten, die Sie haben. Ich freue mich auf Sie!

Zürich, im März 2018

Jürg Schneider

# Protokoll der letzten Generalversammlung

---

**Protokoll der 94. ordentlichen Generalversammlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA), Freitag, 12. Mai 2017, um 19:00 Uhr, Hotel Spirgarten, Europasaal in Zürich-Altstetten**

## 1. Begrüssung

Der Präsident Jürg Schneider eröffnet um 19:01 Uhr die 94. ordentliche Generalversammlung (GV) der EBA. Er begrüsst im Namen des Vorstandes die anwesenden Genossenschafter/innen sowie die Gäste. Speziell begrüsst Jürg Schneider einen ehemaligen EBA-Präsidenten, Christian Stucki. Als Gäste heisst er Hans-Peter Arnold von der Kontrollstelle Jean Frei Revisions- und Treuhand AG, von der Primobau AG Jürg Spuhler und Andreas Hegetschweiler, von der Imopro AG (Bauherrenberatung der EBA) Melanie Berkholz und Daniel Bischof sowie von der Raiffeisenbank Zürich Reto Krapf herzlich willkommen. Entschuldigt haben sich vom Architekturbüro Baumann Roserens Architekten AG Alain Roserens und Silvan Furger.

Viele Genossenschafter/innen haben sich aus unterschiedlichen Gründen für die heutige GV entschuldigt. Zu Beginn sind 107 Stimmen (inkl. 7 Vollmachten) anwesend. 1 Mitglied kommt später noch dazu.

### Verstorbene

Seit der vergangenen GV sind folgende Genossenschafter/innen verstorben:

- Heidi Stolz                      Saumackerstrasse 7
- Eduard Siedler                Saumackerstrasse 9
- Margrit Steiner                Eisenbahnerstrasse 6
- Edith Käppeli                 Saumackerstrasse 9
- Franco Nonella                Flurstrasse 130
- Silvia Kormann                Eisenbahnerstrasse 2
- Christian Gratzl                Baslerstrasse 120

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

## **Einladung**

Gemäss den Statuten der EBA muss die Einladung zur GV samt Jahresbericht und Jahresrechnung mindestens 10 Tage vor dem Versammlungstag erfolgen. Der Jahresbericht 2016 wurde zusammen mit der Einladung am 21. April 2017 verteilt oder verschickt. Es ist rechtzeitig eingeladen worden und die heutige GV kann ordnungsgemäss durchgeführt werden.

Am Eingang haben alle Genossenschafter/innen einen Stimmrechtsausweis erhalten. Gemäss Artikel 23 der Statuten hat jedes Mitglied der EBA die Möglichkeit sich durch ein anderes Mitglied der EBA vertreten zu lassen. Diverse Genossenschafter/innen haben auch dieses Jahr davon Gebrauch gemacht und lassen ihre Interessen durch ein anderes bevollmächtigtes Mitglied vertreten.

## **Protokoll**

Das Protokoll der heutigen GV wird durch Corinne Bänziger verfasst. Die GV wird zu Protokollzwecken auf Tonträger aufgenommen.

## **Traktandenliste**

Es gehen keine Änderungswünsche zur Traktandenliste aus der GV hervor. Die Traktandenliste wird ohne Einwände genehmigt.

## **2. Wahl der Stimmzähler/innen**

Als Stimmzähler/innen wählt die GV mit Handerheben ohne Gegenstimmen Konrad Marti, Hohlstrasse 551, Ursula Servodio, Malojaweg 21, Lisa Maurer, Eisenbahnerstrasse 6, Nasution Berisha, Saumackerstrasse 11, Barbara Brunner, Eisenbahnerstrasse 3, Sara Zollinger, Baslerstrasse 130. Jürg Schneider bedankt sich im Voraus für ihre Arbeit.

### **3. Protokoll der GV vom 13. Mai 2016**

Das Protokoll zur GV ist seit mehreren Jahren im Originaltext im Jahresbericht abgedruckt. Es gehen keine Korrekturen am Protokoll der GV 2016 aus der Versammlung hervor. Das Protokoll der 93. ordentlichen GV 2016 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei der Erstellerin.

### **4. Genehmigung Jahresbericht 2016**

Der Jahresbericht 2016 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt.

### **5. Abnahme der Jahresrechnung 2016**

Die Jahresrechnung ist auf den Seiten 33 bis 40 im Jahresbericht 2016 zu finden. Auf Seite 34 des Jahresberichts 2016 ist die Bilanz abgedruckt. Zur Erfolgsrechnung auf Seite 35 erklärt Jürg Schneider folgende Zusatzinformationen:

Der Nettoerlös zu den Vermietungen zeigt CHF 250'000 weniger als im Vorjahr. Dies sind die weggefallenen Mieteinnahmen der ab Juli 2016 abgebrochenen Häuser der ersten und zweiten Bauetappe. Im Budget 2017 sieht man, dass nochmals ca. eine ½ Mio. CHF weniger Einnahmen budgetiert sind. Das sind die fehlenden Einnahmen für das ganze Jahr von den bereits 2016 abgebrochenen Häusern sowie für den Abbruch der Häuser der dritten Bauetappe im letzten Quartal 2017. Dies ist zugleich der Tiefpunkt unserer Einnahmen. Ab Juli 2018 geht es dann mit den Einnahmen langsam wieder bergauf. Das ausgeglichene Budget konnte nur durch eine starke Reduktion der Abschreibungen erreicht werden. Die Abschreibungen in der Höhe von CHF 360'000 sind von den Steuern her gesehen aber immer noch über den maximal zulässigen Abschreibungen. Da ja viele Häuser abgebrochen werden oder schon wurden, mussten wir die Abschreibungen in den letzten Jahren erhöhen.

Aus der Versammlung kommen keine weiteren Fragen zur Jahresrechnung 2016. Die Generalversammlung stimmt der Jahresrechnung mit dem Budget 2017 ohne Gegenstimmen zu.

## 6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes

Die GV entlastet die Mitglieder des Vorstandes per Handerheben ohne Gegenstimmen. Jürg Schneider bedankt sich, auch im Namen seiner Kollegen/innen, für das Vertrauen.

## 7. Statuten

Der wichtigste Grund für die Erneuerung der Statuten ist die bisherige Beschränkung auf 13 Anteilscheine à CHF 300 als Voraussetzung für die Miete einer Wohnung. Das ergibt maximal CHF 3'900 pro Mitglied und dient gleichzeitig als Mietzinsdepot. Dieser Betrag ist für die neuen Wohnungen zu klein. Denn er reicht bei den grössten Wohnungen nur für knapp 1.5 Monate um den Mietzins abzudecken. Zudem ist der Vertrag mit der Bank an eine Bedingung geknüpft, die besagt, dass wir einen Teil des Eigenkapitals für den Ersatzneubau Luggwegstrasse mit diesen Anteilscheinen erbringen müssen. Ein weiterer Grund ist das am 01.01.2013 in Kraft getretene Rechnungslegungsrecht, welchem auch die EBA unterstellt ist.

Die Grundlage der total revidierten Statuten stammt von den Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Da die EBA keine Subventionen von der Stadt und gleichartigen Organisationen bezieht, haben wir sämtliche Artikel zu Subventionen gestrichen. Ebenso wurden einige Artikel, welche eindeutig im OR geregelt sind, nicht einbezogen.

Der Statutenentwurf (Stand April 2017) wurde vom Handelsregisteramt im Vorfeld geprüft und es wurden keine Anpassungen oder Ergänzungen verlangt. Da keine weitere Diskussion gewünscht wird, lässt der Präsident über die neuen Statuten abstimmen.

Von den anwesenden 108 Stimmen wurden die neuen Statuten mit 102 Stimmen von der Generalversammlung angenommen. Dies ist mehr als die gemäss den Statuten nötigen 4/5 aller anwesenden Stimmen. Die Statuten gemäss Statutenentwurf (Stand April 2017) sind somit von der GV genehmigt.

## 8. Ersatzneubau Luggwegstrasse

Leider haben wir bis heute für vier Genossenschafter/innen der dritten Baustufe, welche im Oktober 2017 beginnt, noch keine Wohnung. Diese Personen mit befristetem Mietvertrag wussten beim Einzug jedoch, dass sie eine Abbruchwohnung mieten.

Mit dem Bauprojekt geht es vorwärts, trotz dem jetzigen Bauverzug von 2 bis 3 Wochen, bedingt durch einige kalte Wochen, sollten die ersten beiden Häuser, Eisenbahnerstrasse 1a und Hohlstrasse 543, im Juli 2018 bezugsbereit sein. Es sind total 27 Wohnungen, aufgeteilt in folgende Grössen: 6 x 4.5 Zimmer-, 20 x 3.5 Zimmer- und 1 x 2.5 Zimmerwohnungen. Vorrang haben 21 Genossenschafter/innen, welche betroffen sind von der vierten Abbruchstufe an der Baslerstrasse.

Der Präsident präsentiert vier Wohnungstypen und erklärt unter anderem, wer sich bewerben kann und nach welchen Kriterien die Wohnungen vergeben werden.

## 9. Verschiedenes

### Informationen Garagentor

Bis Ende 2018 ist die provisorische Garageneinfahrt in Betrieb. Um unnötige Kosten zu sparen haben wir auf ein Garagentor verzichtet. Wegen diversen Einbrüchen, Diebstählen und massiven Sachbeschädigungen hat der Vorstand nun beschlossen ein Garagentor montieren zu lassen. Aus demselben Grund wird auch der neue Notausgang an der Eisenbahnerstrasse 3 mit einer Türe versehen.

### Unrühmliches

Jürg Schneider weist auf die zerkratzten Türklingeln von zwei Vorstandsmitgliedern hin, sowie auf das rundum zerkratzte Auto eines dritten Vorstandsmitgliedes. Er verurteilt diese Machenschaften aufs Schärfste und droht massive Konsequenzen an, wenn der Vorstand dahinter kommt, wer es ist.

## Ehrungen

### **25 Jahre / Eintritt 1992**

Hürü und Güngör Göksu                      Hohlstrasse 551

Xhemile und Adem Shatri                      Hohlstrasse 547

### **30 Jahre / Eintritt 1987**

Beat Glauser                                      Eisenbahnerstrasse 5

Batisha und Syliman Selmani                      Saumackerstrasse 11

### **50 Jahre / Eintritt 1967**

Paul Thoma                                      Luggwegstrasse 10

Jürg Schneider bittet die anwesenden Jubilare zu einem Gruppenfoto nach vorne und beglückwünscht alle Gefeierten.



## Dank

Jürg Schneider bedankt sich herzlich bei allen, welche sich im vergangenen Jahr für die Genossenschaft eingesetzt haben. Es sind dies unter anderem die anwesenden Gäste, die EBA-Mitarbeiter/innen und seine Vorstandskollegen/innen. Allen Anwesenden dankt er, dass sie sich die Zeit nahmen um an der GV teilzunehmen.

## Termine

Abschliessend gibt Jürg Schneider die nächsten Termine bekannt:

01. Juli 2017	Genossenschaftstag
17. November 2017	Mitarbeiteressen
08. Dezember 2017	Weihnachtfeier für ältere Alleinstehende
11. Mai 2018	95. ordentliche GV 2018

Um 19:53 Uhr schliesst Jürg Schneider die GV und wünscht allen einen guten Appetit.

Corinne Bänziger  
Aktuarin

Jürg Schneider  
Präsident

# Jahresbericht 2017

---

## Finanzen

Seit dem Auszug der Mieter Ende September an der Luggwegstrasse 10-16 haben wir nun den Tiefpunkt unserer Mietzinseinnahmen erreicht.

Die ersten neuen Wohnungen können Ende 2018 bezogen werden. Für das Budget sind deshalb leichte Mehreinnahmen eingeplant. Bei den Einnahmen, wie auch bei den Rücklagen mussten deshalb Annahmen getroffen werden, da zum heutigen Zeitpunkt der Versicherungswert und die Baukosten für die neuen Häuser noch nicht genau bekannt sind. Sobald Mietzinseinnahmen generiert werden, müssen aber auch bereits wieder Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds budgetiert werden. Die neuen Mietzinseinnahmen bringen ungefähr CHF 200'000 Mehreinnahmen, die Abschreibungen und Rückstellungen für die neuen Häuser betragen aber über CHF 800'000, weil sie für das volle Jahr gemacht werden. Deshalb ergibt sich ein budgetierter Fehlbetrag von etwas über 650'000 Franken. Diesen Fehlbetrag werden wir in den nächsten 1-2 Jahren wieder ausgleichen können, da die Mietzinseinnahmen stetig steigen werden.

Die Hypothekarzinsen sind weiterhin historisch tief. Wie Sie dem Anhang entnehmen können, konnten wir im Berichtsjahr 15 Mio. zu einem Zins von 0.86 % bis ins Jahr 2023 fixieren. Der mit unserer Hausbank vereinbarte Kreditvertrag machte es möglich, dass wir den bis zum Abschluss dieser Festhypothek benützten Baukredit bereits in die Festhypothek integrieren konnten.

Wenn Sie die Jahresrechnung genau ansehen, finden Sie im Anhang unter c) den Wert der Immobilien. Ein Novum in der Geschichte der EBA, der Wert der Immobilien hat erstmals abgenommen. Dies aus folgendem Grund: Die bereits abgebrochenen Liegenschaften mussten aus den Aktiven entfernt werden. Damit das ohne Probleme gemacht werden konnte, hatten wir in den vergangenen 7 Jahren zusätzliche Abschreibungen im Betrag von über 3 Mio. in das Amortisationskonto geleistet.

Die Vorschriften besagen auch, dass der Anteil der abgebrochenen Häuser nicht mehr im Erneuerungsfonds sein darf und dieser Teil aufgelöst werden muss. Wie sich diese Beträge zusammensetzen, können Sie im Anhang unter Buchstaben o) und p) sehen. Dank den Auflösungen im Amortisationskonto und dem Erneuerungsfonds hat die Abschreibung der abgebrochenen Häuser an der Hohl- und Luggwegstrasse, die Rechnung nur noch mit CHF 365'000 belastet. Differenz von ausserordentlichem, periodenfremdem Aufwand und Ertrag.

Ende 2018 werden dann noch die Häuser an der Baslerstrasse 120-124 und Eisenbahnerstrasse 15 auf die gleiche Weise abgeschrieben. Auch diese Abschreibung ist im Budget 2018 berücksichtigt.

## Vermietung

### Mieterbuchhaltung

Im Jahresbericht 2016 wurde an die Zahlungsmoral der Mieter/innen appelliert. Gemäss Mietvertrag muss die Miete im Voraus auf den 01. des Monats bezahlt werden. Natürlich hat es interessiert, ob dieser Appell seine Wirkung zeigte. Es war eine Verbesserung feststellbar. Ende 2016 schuldeten 107 Mieter/innen unserer Genossenschaft die Januar-Miete, Ende 2017 waren es «nur» 46 Mieter/innen, davon 39 Wohnungs- und 7 Tiefgaragenmieter/innen. Nur bei einer Mietpartei war noch die Dezember-Miete offen.

Von den im Vorjahr Betriebenen wurde 2017 von zweien die Schulden beglichen. Bei zwei ehemaligen Mietern mussten wir uns mit einem Verlustschein abfinden. Bei diversen ehemaligen Mietern/innen, welche noch Geldbeträge schuldeten, wurde der Betrag ausgebucht, weil die Betreibung nur einen Verlustschein einbrachte, die Beträge zu klein waren (Nachzahlung Nebenkosten), so dass eine Betreibung bei Nichterfolg teurer gewesen wäre oder weil die ehemaligen Mieter/innen uns schlicht die neue Wohnadresse vorenthielten. Neu wurde 2017 einer Mieterin die Kündigung angedroht, bei einer Mietpartei wurde eine Betreibung eingeleitet. Beides führte zum Erfolg.

Einleiten einer Betreibung oder aussprechen einer Kündigungsandrohung macht keinen Spass. Manchmal gibt es Gründe, die einen in Zahlungsnoté bringen. In einem begründeten Fall empfehlen wir, frühzeitig Kontakt mit dem Vorstand aufzunehmen. Gemeinsam wird dann nach einer Lösung gesucht. Unbegründet die Miete nicht zu bezahlen kommt schlecht an. Es liegt im Interesse der Genossenschaft, Mietzinsausfälle zu vermeiden. Es gehört zur selbstverständlichen Pflicht der Mitglieder, die eine EBA-Wohnung oder einen EBA-Parkplatz mieten, die Miete rechtzeitig zu zahlen. Wir danken der Mehrheit, die rechtzeitig zahlen, und ermuntern alle anderen, den Mietzins in Zukunft monatlich im Voraus zu begleichen.

## Wohnungen

Was Mieterwechsel betrifft, da begann das Jahr 2017 sehr ruhig. Erst Ende Mai stand ein erster Wechsel an. Schliesslich waren es insgesamt 16 Mieterwechsel. Zusätzlich wurden gegen Ende September 30 Wohnungen abgenommen, die vom Ersatzneubau betroffen waren. Über das ganze Jahr gesehen war es ein ruhiges Jahr. Da sich die Wohnungswechsel aber v.a. auf die zweite Jahreshälfte konzentriert haben, insbesondere mit den Wohnungsrückgaben Ende September, war es doch ein ziemlicher Stress. Die meisten Wechsel betrafen die vom Ersatzneubau betroffenen Wohnungen. Daneben konnten wir vier Genossenschaftern je eine unbefristete Wohnung im alten Bestand übergeben.

Von den bestehenden Wohnungen wurde nur eine Wohnung vollumfänglich saniert. Dabei wurde mit einem neuen Bodenleger zusammen gearbeitet. Neu wird kein Klötzliparkett mehr verlegt, sondern Riemenparkett. Die so renovierten Böden wirken moderner. Zwar gibt es sie noch, die Wohnungen mit den Riemenböden, oder aber Wohnungen, bei denen über die Riemenböden dünne Spanplatten genagelt wurden, um einen Teppich oder Linoleumboden reinzulegen. Wir werden aber wenn möglich auch diese Böden durch einen neuen Riemenparkett ersetzen.

## Einstellhalle

Im Dezember 2016 wurde die provisorische Einfahrt in die Tiefgarage in Betrieb genommen. Trotz Nasenrümpfen von einigen Tiefgaragenmietern/innen lief die Inbetriebnahme praktisch ohne Probleme. Es wurde bewusst auf ein Tor und ein Ampelsignal verzichtet. Die provisorische Rampe kann jeweils nur in eine Richtung gleichzeitig befahren werden. Ende März begann dann eine beispiellose Welle von Vorkommnissen. Zuerst wurde einem Mieter das Auto aufgebrochen. Er musste einerseits den Verlust verschiedener, teurer Geräte beklagen, andererseits das Auto in die Reparatur bringen. Im April folgte ein Vandalenakt: Einem Mieter wurde das Stoffdach seines Cabriolets aufgeschlitzt. Weiter musste ein Mieter den Diebstahl eines Motorradmotors beklagen. Einem weiteren Mieter wurde das Autofenster eingeschlagen und Ware entwendet. Das war des Guten zu viel. Der Vorstand gab die Schliessung der Tiefgarage mittels Tor mit Notausgang in Auftrag. Kurz nach Auftragvergabe musste ein weiterer Vandalenakt beklagt werden. Einem Mieter wurde gezielt das ganze Auto ringsherum zerkratzt.



Es ist nicht so, dass wir früher in der Einstellhalle immer Ruhe hatten. Es gab schon Diebstähle und Vandalenakte. Wir wissen, dass ein Tor nicht davor schützt. Mit dem Tor wird nur ein Hindernis gesetzt. Es ist deshalb ratsam, Wertgegenstände in jedem Fall nicht im Auto zurückzulassen. Wir wurden vielfach darauf angesprochen, ob wir nicht eine Kameraüberwachung installieren wollen. Wir sehen im Moment noch von einer Videoüberwachung ab.

Wegen verschiedenen baulichen Massnahmen mussten Mieter/innen ihr Auto kurzzeitig oder langfristig umparkieren. Verschiedene Plätze wurden aufgehoben oder gesperrt, weil die nötigen Fluchtwegdistanzen nicht mehr gegeben sind. Von den Bauarbeitern, die am Ersatzneubau Luggwegstrasse arbeiten, werden Parkplätze gemietet. Diesen Bauarbeitern wird u.a. der Platz vor dem alten Garagentor und im Bereich von Parkplatz 1 und 14 zu speziellen Konditionen vermietet. Leider wurde das von einigen Mietern/innen missverstanden, die sich ebenfalls erlaubten, ungefragt ein zusätzliches Auto irgendwo, wo es nicht zu stören schien, abzustellen. Wir möchten alle nochmals klar darauf hinweisen, dass die Parkierung nur auf dem eigenen Platz erlaubt ist.

Verschiedentlich wurde auch in der Waschbox parkiert. Es kann sein, dass der Vorstand in Ausnahmefällen für einen Servicemonteur, z. B. beim Service der Tiefgaragenlüftung, die Parkierung in der Waschbox erlaubt. Ansonsten darf dort das Auto nur zum Waschen abgestellt werden. Das Auto darf auch dann nicht unbeaufsichtigt stehen gelassen werden. Übrigens: Gewaschen darf nur mit Wasser werden. Das ist keine Bestimmung von uns, sondern das schreibt das AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft) vor.

### **Isebahnerstübli**

Das Isebahnerstübli wurde 2017 elf Mal vermietet. Seit Herbst wird es von der Bauleitung als Bauleitungsbüro zwischengenutzt und steht somit bis auf weiteres nicht mehr zur Benutzung zur Verfügung. Das Isebahnerstübli hat eine Veränderung erfahren. Es wurde eine Trennwand eingebaut, damit das WC unabhängig von der aktuellen Nutzung auch vom Vorstand benützt werden kann.

# Reinigung und Unterhalt

## Treppenhäuser

Seit Januar 2015 war Vreni Meier bei uns als Reinigungskraft tätig. Aus gesundheitlichen Gründen und weil Vreni Meier das Pensionsalter erreichte, hat sie ihr Amt per Ende Dezember niedergelegt. Für ihre tolle Arbeit danken wir Vreni Meier und wünschen ihr nur das Beste und vor allem gute Gesundheit. Die Nachfolgerin von Vreni Meier ist Dayamis Sosa.

Durch den Abriss der Häuser an der Luggwegstrasse 10 bis 16 entfallen fünf Treppenhäuser. Diese Treppen wurden durch Zehra Bajra gereingt. Zehra Bajra hat ihr Amt auf eigenen Wunsch niedergelegt, wir wünschen ihr das Beste für die Zukunft und danken für die langjährige Mitarbeit.

Bei einigen Häusern wird die Treppenhausordnung nicht oder nur teilweise eingehalten. Aus Sicherheitsgründen und wegen feuerpolizeilichen Vorschriften dürfen Kinderwagen, Regenschirme, Schuhe und Kinderspielzeuge öffentliche Zugänge nicht versperren. Wir bedanken uns herzlich bei allen, welche die Hausordnung einhalten.

## Waschküche

Die Waschküchen in einigen Gebäuden werden leider nach wie vor nicht ordnungsgemäss sauber gehalten. Wie wiederholt erwähnt müssen während jedem Waschgang ganzjährlich die Fenster geöffnet werden. Dies gilt auch für die Trocknungsräume, wenn Wäsche hängt. Bei einer Waschküche musste der Vorstand durchgreifen. Es wurde ein «Waschjournal» aufgelegt. Die Mietparteien wurden angehalten, nach jeder Waschküchenbenützung zu bestätigen, dass Waschmaschine und Tumbler geputzt hinterlassen wurden. Eigentlich ist es ein Armutszeugnis, wenn der Vorstand so weit gehen muss. Wir wünschen uns den Ehrgeiz von den Benutzer/innen, die Waschküche sauberer zu hinterlassen als sie angetroffen wurde. Wir danken allen, die ihren Beitrag dazu geleistet haben und weiterhin leisten.

## Areal

Durch den Beginn der Bauarbeiten im roten Hof entfallen für unsere Arealwarte einige Arbeiten. Die Umgebung erlebte viele Veränderungen, Bäume und Sträucher wurden gerodet, die Häuser von Luggwegstrasse 10 bis 16 wurden abgerissen, die Baustellenwand installiert. Trotzdem wird auch der rote Hof nach wie vor gehegt und gepflegt. Da können wir nicht verstehen, wieso Essensreste und Zigarettenstummel vom Fenster oder Balkon aus im Innenhof entsorgt werden. Wir bitten darum, dies zu unterlassen. Zigarettenstummel sind besonders umweltschädlich. Die Leerung des Aschenbechers hat im eigenen Abfall zu erfolgen.

## Reparaturen

2017 blieb die Genossenschaft weitgehend von grösseren Schadenfällen verschont. So musste kein einziger Schadenfall der Versicherung angezeigt werden. Daneben gab es aber natürlich viele, kleinere Reparaturen. Unsere neuen Küchengeräte sind nun bald 10 Jahre alt. Bei den einen funktioniert plötzlich die Leuchtanzeige nicht mehr, andere geben Töne von sich. Wir konnten die Schadenssumme für defekte Küchengeräte mindern, da wir Geräte von der ersten Rückbaustappe ausbauten. Diese dienen als Ersatz. Manchmal wird auch nur ein Ersatzteil von einem ausgebauten Gerät entnommen und im defekten Gerät eingesetzt. Die Serviceleute wissen inzwischen Bescheid und unterstützen uns Reparaturkosten zu sparen.

Auch 2017 gab es immer wieder mal verstopfte Abflüsse. Speiseöle, Fette und Essensreste haben nichts im Ablauf verloren. Das führt zu einer Verengung des Abflussrohrs. Schliesslich reicht eine Erbse, den Abfluss ganz zu verstopfen. Im Badzimmer sind insbesondere Haare für verstopfte Abläufe verantwortlich. Auch wenn Koni Marti und Thomas Hauser das Problem relativ schnell beheben können, wäre es wünschenswert, wenn darauf geachtet wird, dass nicht alles beim Spülbecken oder Lavabo runtergelassen wird.

## Heizung

Als Anfang Herbst die Temperaturen kühler wurden, begannen beim Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) Testläufe um die neue Heizung in Betrieb zu nehmen. Dies dauerte einige Tage und manche Genossenschafter/innen

beklagten die etwas frischeren Temperaturen in ihren Wohnungen während den Morgenstunden. So half in dieser Testphase einzig, was in den guten, alten Zeiten auch nützte: Wollsocken und Wollpullover, respektive einfach etwas mehr anziehen als sonst.

Die neue Heizung wird nicht mehr durch unsere Heizer betreut, sondern direkt vom EWZ. Sobald die Temperaturfühler eine Aussentemperatur messen, die konstant unter einem definierten Wert liegt, wird geheizt. Es kann dann jeweils ein Weilchen dauern, bis die Heizkörper aufgewärmt sind. Sollten Sie das Gefühl haben, dass definitiv geheizt werden müsste und feststellen, dass die Radiatoren sich eiskalt anfühlen und gleichzeitig kein Warmwasser fliesst, dürfen Sie ungeniert dem EWZ-Störungsdienst anrufen (058 319 40 16). Die Meldung sollte folgende Angaben enthalten:

1. Ihren Namen, Adresse und Telefonnummer
2. Stichwort «Energiedienstleistungsanlage des Wärmeverbunds Aargauerstrasse»
3. Art der Störung
4. Zeitpunkt Störungseintritt oder Feststellung der Störung

Sollte einfach ein Heizkörper nicht mehr funktionieren, informieren Sie bitte Koni Marti oder Thomas Hauser.

Wir weisen Sie einmal mehr darauf hin, dass während der Heizperiode die Heizkörper in keinem Raum ganz abgestellt werden dürfen. Die Fenster und Balkontüren sind, abgesehen von ausreichendem Lüften, geschlossen zu halten. Auch im Badzimmer und in der Küche ist es nicht erlaubt, die Fenster während der Heizperiode dauernd schräggestellt zu lassen.

## Anlässe

### Genossenschaftstag

Nachdem im letzten Jahr ein Ausflug ins Blaue – oder eher ins Graue – stattfand, wurde dieses Jahr der Genossenschaftstag wieder in unserer Siedlung durchgeführt. Doch es war kein gewöhnlicher Genossenschaftstag. Nachdem die Bauarbeiten für den Ersatzneubau Luggwegstrasse in vollem Gange waren, konnte



weder ein Hindernislauf noch ein Fussballturnier im roten Hof stattfinden. So luden wir den Zirkus Bellissimo ein. Es kam ein Artist mit Assistentin, welche für Gross und Klein diverse Spielsachen mitbrachten. Die Kinder konnten unter Anleitung des Artisten und seiner Assistentin verschiedene Zirkuskünste wie Akrobatik, Jonglieren, Diabolo, Hula-Hopp, Balancieren oder Seiltanz ausprobieren und üben.

### **Raclette im roten Hof**

Ein Filmteam fragte uns im September an, ob sie bei uns im roten Hof ein Verpflegungszelt für die Crew, welche in der Nähe einen Schweizer Kinofilm drehte, aufstellen dürfen. Wir packten die Gelegenheit beim Schopf und sagten zu unter der Bedingung, das Verpflegungszelt für einen Abend benützen zu dürfen. Wir luden spontan mittels Treppenaushang zum Raclette-Plausch ein. Der Anlass fand grosse Zustimmung und viele positive Rückmeldungen. Nebst geselligem Beisammensein wollten wir den Bewohnern/innen für die vielen Unannehmlichkeiten, welche der Ersatzneubau mit sich bringt, etwas zurückgeben. Die Anwesenden assen vom feinen Raclette und liessen den Abend bei Wasser, Cola oder einem guten Gläschen Wein ausklingen. Es wurde bis in die Nacht hinein geredet und getrunken.

### **Marroni und Glühwein im roten Hof**

Nach dem Racletteplausch schlummerte im Vorstand eine weitere Idee für einen neuen Anlass. So luden wir just am 06. Dezember die Genossenschafter/innen zu Marroni und Glühwein ein. Schon am Morgen wurden fleissig die neuen Zelte

aufgestellt. In den fünf zusammengehängten Zelten standen nebst vier Festbankgarnituren entlang der Innenwände acht Parkbänke. Auch die Musik fehlte nicht um sich ein bisschen auf Weihnachten einstimmen zu können. Der Anlass war so gut besucht, dass fast jeder Sitzplatz besetzt war. Es gab Marroni und Glühwein, auch hatten einige Genossenschaftler/innen Feines von zu Hause mitgebracht: Guetzli, Kuchen und andere Leckereien. Die Marroni waren so beliebt, dass keine einzige mehr übrig blieb. Der Samichlaus kam und hatte sogar 2 Schmutzlis mit dabei. Man sah ein paar ängstliche Kinderaugen. Einige weinten, doch der nette Samichlaus brachte allen Kindern ein Samichlaussäckli, sodass sich die Angst schnell in ein Lächeln verwandelte. So konnten alle den restlichen Abend geniessen.



### **Chlausfeier für Alleinstehende**

Da das Isebahnerstübli für die alljährliche Chlausfeier für Alleinstehende nicht zur Verfügung stand, fand der Anlass im Festsäli des Roten Steins statt. Es gab einen feinen Braten und ein Gläschen Wein, für manchen auch eins, zwei mehr. Ein Dessert mit Kaffee fehlte natürlich auch nicht. Nebst dem leckeren Mittagessen wurde wieder das heiss begehrte «Bingo» gespielt. Es hiess Ohren auf und zugehört. Da gab es viele Preise zu gewinnen, viel nützliches, wie auch lustiges. Alle strengten sich an um ihre Zahlen zu finden. Am Schluss gab es fast für alle einen Preis zum Mitnehmen. Zum Glück hatte es genug Säckchen um alles einzupacken, was man erhalten oder gewonnen hatte. So ging der gemütliche Nachmittag zu Ende.

### **Zöpfe verteilen**

Wie jedes Jahr wurde wieder der feine Genossenschaftszopf verteilt. Diesmal ein kleinerer, da vielen Genossenschaftlern/innen der Zopf zu gross war. Es waren die

Buben an der Reihe. Da einige der Wohnungen dem Ersatzneubau zum Opfer fielen, mussten oder konnten die Jungs weniger Wohnungen mit dem feinen Zopf beliefern.

Hmmm... gab es trotzdem einen kleinen Sackgeld-Zustupf für die kleinen Helfer? Natürlich! Wie jedes Jahr gaben einige Genossenschafter/innen den Kindern einen Batzen, wie auch die eine oder andere Süssigkeit. Am Schluss wurde wieder alles gerecht aufgeteilt. Guetzli um Guetzli, Franken um Franken.

## Geschäftsverkehr und Aktivitäten

### Vorstand

Der Vorstand traf sich zu 12 Sitzungen sowie zu einer ausserordentlichen Sitzung, um die Statutenrevision zu behandeln. Obwohl viele Entscheide zwischen den Sitzungen per Email beschlossen wurden, dauerten die Sitzungen über drei Stunden, manchmal sogar über 4 Stunden. Wir sind bestrebt, die Sitzungen kürzer und effizienter zu gestalten. Aber solange gebaut wird, nehmen Themen wie Materialisierung, Farben, Terminplanung, Mieterrochaden, usw. viel Raum ein. Daneben gibt es an jeder Sitzung viele Mieterangelegenheiten zu besprechen. In den ersten drei Monaten hat aber klar die Statutenrevision viel Zeit beansprucht.

Wir möchten die Genossenschaft weiterentwickeln. Die Vorstandssitzung ist die Plattform, die uns ermöglicht, Probleme zu diskutieren und Lösungsansätze zu finden. Manchmal wird schnell eine Lösung gefunden, manchmal entpuppt sich das Problem als schier unlösbar. Vorstandssitzungen sind aber auch die Plattform, gemeinsam Ideen zu schmieden, zu debattieren, zu planen und durchzuspielen. So wurden z.B. die Ideen neuer Anlässe in die Vorstandssitzung getragen. Wir werden diese Plattform auch in Zukunft nutzen, nicht nur über diverse Korrespondenzen, Mitglieder, Mieterwechsel, Finanzen, Mieter- und Bauangelegenheiten zu diskutieren, sondern auch über die Entwicklung der Genossenschaft nachzudenken.

Der Vorstandsausflug führte uns dieses Jahr ins Wallis ins Aletschgebiet. Wegen Zugverspätungen wurde kurzfristig umdisponiert. Statt von Fiesch auf die Fiescheralp zu fahren, nahmen wir die Luftseilbahn auf die Bettmeralp und wanderten gemütlich Richtung Fiescheralp. Mit dem Kinderwagen waren gewisse

Wegabschnitte eine Herausforderung. Trotzdem hatten wir Glück, dass wir gerade noch die letzte Seilbahn aufs Eggishorn erwischten, um von dort oben den wunderschönen Ausblick auf den Aletschgletscher zu geniessen. Leider war der Ausflug viel zu schnell wieder vorbei.

## **Baukommission**

2017 fanden 11 Baukommissionssitzungen statt. An diesen Sitzungen wurden wir einerseits über den Stand der Planung, andererseits über den Stand der laufenden Arbeiten orientiert. Viele Fragen wurden von der Baukommissionssitzung direkt in die anschliessende Vorstandssitzung weiter getragen, um diese dort weiter zu behandeln. In der Baukommissionssitzung wurden Vorentscheide gefällt, um diese vom Vorstand noch absegnen zu lassen. Diverse Vergaben wurden unterzeichnet. In regelmässigen Abständen wurden wir über die Kosten in Kenntnis gesetzt. Damit wissen wir, wie gut die Vorgaben erfüllt werden.

Ein wichtiges Thema war das Schliesskonzept. Da reichte eine Baukommissionssitzung nicht aus. Wir luden zusätzlich einen Berater eines Herstellers von Schliessanlagen in eine Vorstandssitzung ein und besprachen uns in einer Extrasitzung mit einem Fachmann für Schliessanlagen. Es gab diverse Punkte zu klären. Vorgesehen ist, dass der Schlüssel des Ersatzneubaus auch in der Tiefgarage und beim Briefkasten passt. Die Schlüssel werden wieder rein mechanisch funktionieren. Ursprünglich waren wir an einer elektronischen Sicherung interessiert. Einerseits hätte das grosse Mehrkosten bedeutet, andererseits wurde uns vom Fachmann davon abgeraten. Während die Elektronik nach wenigen Jahren veraltet sei, funktionieren konventionelle Schliesssysteme auch nach zehn Jahren ohne Problem. Wir haben vor, auch die bestehende Schliessanlage zu ersetzen, damit wir nicht zwei verschiedene Schliessanlagen betreiben müssen.



## **Mitarbeiter**

Wie nahezu jeden Frühling, fand auch in diesem Jahr eine Mitarbeitersitzung statt, dieses Jahr am 02. Mai, kurz vor der GV. Es wurde zurückgeblickt auf das vergangene Jahr. Wichtigstes Thema beim Ausblick war der Ersatzneubau.

Als Folge des Abbruchs konnte ein weiteres Magazin, die Schweisserei, nicht mehr von den Arealwarten benützt werden. Die Gerätschaften wurden in den bestehenden Magazinen verteilt.

Am 10. November 2017 fand das Mitarbeiteressen statt. Nach Jahren der Absenz wurde im «Roten Stein» Fleisch vom «heissen Stein» gegessen. Für einige war das neu. Es brutzelte und roch. Im Nu war das Festsäli verraucht. Die Anwesenden genossen es sichtbar. Die Mitarbeitenden mit Anhang haben es sich auch verdient.

### **Altkleidersammlung**

Dank der regen Benützung der Sammelcontainer durch unsere Bewohner/innen haben wir von der Texaid Schattdorf für das Jahr 2017 den Betrag von CHF 612.90 gemeldet bekommen. Diesen Betrag müssen wir neu der Texaid verrechnen und erhalten dann das Geld erstattet. Wie immer werden wir den gesamten Erlös aus der Kleidersammlung an die Spitex Altstetten überweisen.

## Ersatzneubau Luggwegstrasse

### **Zwischennutzungen im Abbruchteil**

Anfang Oktober konnte man an der Luggwegstrasse 12 von aussen sehen, dass eine Wohnung im ersten Stock rege genutzt wurde. Es wurde von einer Produktionsfirma ein Film gedreht. Ein Balkon im Innenhof wurde in den Abendstunden mit Scheinwerfern farbig beschienen. Die Wohnung wurde inwendig komplett umgestaltet. Das Ergebnis sah so aus:



Vom 05. bis 08. November standen den Genossenschafter/innen zwei Parterrewohnungen in den Abbruchhäusern zur Nutzung zur Verfügung. Wir wollten unter

anderem den Kindern die Möglichkeit bieten, die Wände frei zu bemalen. Was daheim nicht geht, durfte in den beiden Wohnungen ausgelebt werden. Anbei einige Kunstwerke:



Anfang November fand im Abbruchteil die Schlussübung der Feuerwehr Kompanie West statt. Diese suchten Figuranten. Sie konnten aus der Genossenschaft 2 Erwachsene und 5 Kinder rekrutieren. Die Feuerwehr stellte Nebelmaschinen auf, sodass man Hofseitig teilweise kaum die Abbruchhäuser sehen konnte. Für die Figuranten war diese Feuerwehrrübung bestimmt ein unvergessliches Erlebnis.

## Bauarbeiten

Erst 2017 ging es mit den Bauarbeiten so richtig los: Bodenplatte, Kellergeschosse, Gerüste, Erdgeschoss. Es schien lange Zeit, als ob nicht in die Höhe gebaut würde, dann aber kam Geschoss um Geschoss dazu. Augenfällig waren auch die Gerüste um die Balkone. Das Thema Balkon sollte uns noch weiter beschäftigen. Bei der Bemusterung eines ersten, fertigerstellten Balkons wollte die Oberfläche nicht wirklich gefallen. Störend stach auch die geplante Rinne ins Auge. Dann kam hinzu, dass die Primobau AG abmahnte, die Oberfläche wie geplant unbehandelt zu lassen. Wir wollten für die Balkone ursprünglich einen Plattenbelag. Wir verzichteten zugunsten einer Kosteneinsparung darauf. Jetzt waren wir aber konfrontiert mit der Abmahnung. Da v.a. die Abdichtung kostspielig ist, haben wir uns nun doch wieder zusätzlich für einen Plattenbelag entschieden. Zudem verzichteten wir auf eine Rinne. Einziger Nachteil ist jetzt, dass die Entwässerung über die Balkonplatte selber funktioniert.

Viele haben sich wahrscheinlich gewundert, dass ausserhalb der Baustelle ein sogenanntes Mockup gebaut wurde. Es handelt sich um ein 1:1-Muster der Fassade mit einem Sockelbereich, Fassade und Fenster. Das Mockup musste

gebaut werden, damit das Amt für Städtebau die Materialisierung der Fassade, die Farbe, ja sogar den Fensterstoren bewilligte. Wer es noch nicht bestaunt hat, findet es im roten Hof über der provisorischen Tiefgarageneinfahrt.



Gegen Ende Jahr wurde nicht nur gebaut, sondern auch abgerissen. Die Häuser an der Luggwegstrasse 10, 12, 12a, 14 und 16 wurden sorgfältig zurückgebaut. Die Rückbauarbeiten liefen aber nicht reibungsfrei. Bevor abgerissen wurde, musste die Stromzuleitung zu den Häusern gekappt werden. Dabei ging unter, dass die Stromzuleitung in die Tiefgarage über die Luggwegstrasse 12 führte. Der Fehler wurde erst bemerkt, als es in der Tiefgarage stockdunkel war. Der Vorfall geschah an einem Freitag, zum Glück aber nicht am Feierabend. Die Elektro Kasper AG legte eine provisorische Stromleitung von einem Baustromverteiler in die Tiefgarage. Es handelt sich um das dicke, orange Kabel, welches unter dem Tor der alten Einfahrt in die Tiefgarage geführt wird.

Nicht nur die Häuser, auch die Heizanlage an der Luggwegstrasse 10 samt Tank wurden zurückgebaut. Weil die Heizung und Warmwasser der letzten, vom Ersatzneubau betroffenen Häuser noch an dieser Heizanlage angehängt waren, musste für diese Häuser eine mobile Heizanlage installiert werden. Die Tanks sollten ursprünglich nur gereinigt werden. Für diese besteht ein Altlastenkatastereintrag. Wir waren der Meinung für die künftige Generation möglichst unbelasteten Grund zu hinterlassen. Deshalb wurde entschieden, dass diese Tanks fachmännisch entfernt werden. Statt das freie Volumen einfach wieder zuzuschütten, haben wir zudem entschieden, dass dort ein Handwerksraum gebaut werden soll. Zwar kostet das wieder extra, aber dafür gewinnen wir einen einfachen, grosszügigen Raum, den wir später nach unseren Bedürfnissen einrichten können. Für die Kreissäge, die Schleif- und Bohrmaschinen, die im Moment an der Baslerstrasse 124 zwischengelagert sind, haben wir so einen würdigen Platz.

ZUM GEDENKEN

*Seit unserer letzten  
ordentlichen Versammlung verstorben*

*Max Randegger*

Eisenbahnerstrasse 9

*Maria Habegger*

Eisenbahnerstrasse 10

*Walter Scheiwiller*

Baslerstrasse 132

*Anna Schlumpf*

Saumackerstrasse 9

*Walter Rissi*

ehemals Eisenbahnerstrasse 3

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

*Den Hinterbliebenen  
sprechen wir unser herzliches Beileid aus.*

# Jahresrechnung 2017

---

# Bilanz

per 31.12.2017

<b>Aktiven</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Flüssige Mittel	1'438'165.36	1'924'545.61
Forderungen aus Leistungen	805.00	14'582.20
Übrige kurzfristige Forderungen	162.70	155.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	19'586.35	24'201.80
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'458'719.41</b>	<b>1'963'484.61</b>
Finanzanlagen	1'100.00	1'100.00
Sachanlagen	38'827'571.23	40'080'672.88
Wertberichtigungen auf Sachanlagen	-11'648'300.00	-16'693'100.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>27'180'371.23</b>	<b>23'388'672.88</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>28'639'090.64</b>	<b>25'352'157.49</b>
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	949'554.45	1'196'113.79
Passive Rechnungsabgrenzungen	195'217.30	217'279.00
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'144'771.75</b>	<b>1'413'392.79</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	20'100'000.00	14'184'000.00
Langfristige Rückstellungen	6'850'049.00	9'194'126.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>26'950'049.00</b>	<b>23'378'126.00</b>
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	402'600.00	423'600.00
Gesetzliche Gewinnreserve	92'000.00	91'000.00
Vortrag vom Vorjahr	45'038.70	44'122.40
Betriebsgewinn	4'631.19	1'916.30
<b>Eigenkapital</b>	<b>544'269.89</b>	<b>560'638.70</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>28'639'090.64</b>	<b>25'352'157.49</b>

# Erfolgsrechnung

vom 1.1. bis 31.12.2017

<b>Ertrag</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Budget 2018</b>
Nettoerlös aus Vermietungen	1'716'887.20	1'988'127.00	1'550'000.00
Übrige Erträge	52'616.10	81'946.60	60'000.00
<b>Total Erträge</b>	<b>1'769'503.00</b>	<b>2'070'073.60</b>	<b>1'610'000.00</b>
Aufwand Liegenschaften	-381'011.04	-468'551.19	-260'000.00
Einlage Erneuerungsfonds	-435'923.00	-490'923.00	-700'000.00
<b>Bruttogewinn</b>	<b>952'569.26</b>	<b>1'110'599.41</b>	<b>650'000.00</b>
Personalaufwand	-85'028.60	-84'640.70	-85'000.00
Übriger Betriebsaufwand	-53'524.02	-84'742.71	-66'000.00
Abschreibungen	-245'200.00	-740'000.00	-840'000.00
Finanzaufwand	-194'954.00	-196'630.55	-230'000.00
Finanzertrag	22.00	442.80	22.00
a.o. periodenfremder Aufwand	-8'435'000.00		-2'590'000.00
a.o. periodenfremder Ertrag	8'070'000.00	0.00	2'505'000.00
Steuern	-4'253.45	-3'111.95	-5'000.00
<b>Jahresgewinn/-Verlust</b>	<b>4'631.19</b>	<b>1'916.30</b>	<b>-660'978.00</b>

# Anhang

## 1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der neuen 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

	31.12.2017	31.12.2016
<b>a) Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>19'586.35</b>	<b>24'201.80</b>
Aktive Rechnungsabgrenzung	19'586.35	20'850.00
Heiz- und Nebenkosten	0.00	3'351.80
<b>b) Finanzanlagen</b>	<b>1'100.00</b>	<b>1'100.00</b>
Anteilscheine Hyp.- Bürgschaftsgenossenschaft nominal	1'100.00	1'100.00
<b>c) Sachanlagen</b>	<b>27'179'271.23</b>	<b>23'387'572.88</b>
Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
Land	300'000.00	300'000.00
Gebäude mit Zubehör	23'165'000.00	31'600'000.00
Wohnstrasse	500'000.00	500'000.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>23'965'000.00</b>	<b>32'400'000.00</b>
Bauprojekt ENL	14'742'069.83	7'586'338.43
Instandstellung Einstellhalle	120'500.40	94'333.45
Total Baukonten	14'862'570.23	7'680'671.88
<b>Total Sachanlagen vor Abschreibungen</b>	<b>38'827'571.23</b>	<b>40'080'672.88</b>
Amortisationskonto	-11'648'300.00	-16'693'100.00
<b>d) Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>195'217.30</b>	<b>217'279.00</b>
Passive Rechnungsabgrenzung	51'150.80	47'724.70
Vorausbezahlte Mieten	110'995.80	135'254.30
Mietzinsdepots	10'082.00	34'300.00
Mieterguthaben NK-Abrechnung	22'988.70	0.00
<b>e) Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>20'100'000.00</b>	<b>14'184'000.00</b>
Festhypotheken	20'000'000.00	5'000'000.00
Libor Hypotheken	100'000.00	9'184'000.00

# Anhang

	31.12.2017	31.12.2016
<b>f) Langfristige Rückstellungen</b>	<b>6'850'049.00</b>	<b>9'194'126.00</b>
Erneuerungsfonds Vorjahr	9'194'126.00	8'703'203.00
Ordentliche Einlage	435'923.00	490'923.00
Auflösung Ant. abgebrochene Häuser 16/17	-2'780'000.00	
<b>g) Nettoerlös aus Vermietung</b>	<b>1'716'887.20</b>	<b>1'988'127.00</b>
Wohnungsmieten	1'463'308.20	1'718'948.00
Garagen- und Platzmieten	246'779.00	261'379.00
Diverse Erträge	6'800.00	7'800.00
<b>h) Übrige Erträge</b>	<b>52'616.10</b>	<b>81'946.60</b>
Mieteranteile an Reparaturen	3'748.20	5'394.80
Münzautomaten/Cardsystem	17'817.90	19'729.40
Treppenhausreinigung	31'050.00	37'005.00
Versicherungsleistungen	0.00	13'622.40
Entschädigung Einsprache LTB	0.00	6'195.00
<b>i) Aufwand Liegenschaften</b>	<b>381'011.04</b>	<b>468'551.19</b>
Reparaturen und Unterhalt	246'563.09	293'638.29
Energie, Wasser, Kehricht	111'585.80	148'921.85
Versicherungen	22'862.15	25'991.05
<b>k) Personalaufwand</b>	<b>85'028.60</b>	<b>84'640.70</b>
Entschädigung Vorstand	78'000.00	78'000.00
Sozialleistungen	7'028.60	6'640.70
<b>l) Übriger Betriebsaufwand</b>	<b>53'524.02</b>	<b>84'742.71</b>
Verwaltungskosten	12'256.90	21'892.71
Solidaritätsbeitrag SVW	1'800.00	2'310.00
Anlässe	12'961.95	17'210.90
Generalversammlung	19'755.17	18'701.10
Revisionsstelle	6'750.00	6'696.00
Baukommission ENL	0.00	17'932.00
(CHF 12'537.50 Baukonto belastet)		
<b>m) Finanzaufwand</b>	<b>194'954.00</b>	<b>196'630.55</b>
Hypothekarzinsen	194'954.00	196'630.55
<b>n) Finanzertrag</b>	<b>22.00</b>	<b>442.80</b>
Zinsertrag Geldkonten	22.00	442.80

	31.12.2017	31.12.2016
<b>o) a.o. periodenfremder Aufwand</b>	<b>8'435'000.00</b>	<b>0.00</b>
Ausbuchung abgebrochene Häuser 16/17	8'435'000.00	0.00
<b>p) a.o. periodenfremder Ertrag</b>	<b>8'070'000.00</b>	<b>0.00</b>
Auflösung Anteil abgebrochene Häuser am Amortisationskonto	5'290'000.00	0.00
Auflösung Anteil am Erneuerungsfonds	2'780'000.00	0.00
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>3. Sonstige Angaben</b>		
<b>a) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven</b>	<b>27'179'270.23</b>	<b>23'387'572.88</b>
Nettobuchwert Liegenschaften inkl. Land	27'179'270.23	23'387'572.88
<b>b) Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>	<b>43'622'300.00</b>	<b>49'122'300.00</b>
Immobilien	43'592'300.00	49'092'300.00
Mobiliar und Einrichtungen	30'000.00	30'000.00
<b>4. Anzahl Mitarbeiter</b>		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10

### Antrag des Vorstandes über die Verwendung der Gewinnreserven

	2017	2016
<b>Zuweisung an die gesetzliche Reserve</b>	<b>1'000.00</b>	<b>1'000.00</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>48'669.89</b>	<b>45'038.70</b>
	<b>49'669.89</b>	<b>46'038.70</b>

# Zusatzinformationen

## Liegenschaftenverzeichnis

Etappe	Anzahl Wohnungen	Bezugs-jahr	Assekuranz-summen	Netto-Anlagekosten (ohne Land)	Subven-tionen
1.	150	24 - 30		18'565'000.00	-.—
3.	Tiefgarage TG	91		4'600'000.00	-.—
4.	Wohnstrasse	92		500'000.00	-.—
5.	Bauprojekt ENL			14'742'069.83	
	Instandstellung TG			120'500.40	
<b>150</b>			<b>43'592'300.00</b>	<b>38'527'570.23</b>	

## Übersicht über das Genossenschaftskapital

### Am 31. Dezember 2017 gezeichnetes Kapital

147	Mieter	1'188	Anteile zu	Fr. 300.—	356'400.00
25	Nichtmieter	154	Anteile zu	Fr. 300.—	46'200.00
<b>172</b>		<b>1'342</b>	<b>Anteile zu</b>	<b>Fr. 300.—</b>	<b>402'600.00</b>

### Am 31. Dezember 2017 einbezahltes Kapital

Bestand am 1. Januar 2017	423'600.00
Einzahlungen 2017	20'100.00
	<b>443'700.00</b>
Rückzahlungen 2017	-41'100.00
	<b>402'600.00</b>
nicht einbezahltes Kapital	0.00
<b>Am 31. Dezember 2017 gekündigtes Kapital</b>	<b>0.00</b>

# Zusatzinformationen

## Hypothekargläubiger

per 31. Dezember 2017

Titelgläubiger	Zins %	Abzahlungen Berichtsjahr	Restschuld 31.12.2017
<b>1. Rang</b>			
Raiffeisenbank (Fest 30.06.21)	2.72	-.—	2'500'000.00
Raiffeisenbank (Fest 30.06.18)	2.39	-.—	2'500'000.00
Raiffeisenbank (Fest 04.09.23)	0.86	-.—	15'000'000.00
Raiffeisenbank (Liborflex)	0.67	-.—	100'000.00
		-.—	<b>20'100'000.00</b>

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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung der Gewinnreserven nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 15. März 2018

**JEAN FREI**  
**Revisions- und Treuhand AG**



H.-P. Arnold  
Revisionsexperte

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung der Gewinnreserven



**Der Countdown läuft...**

# Impressum

<b>Herausgeberin</b>	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA)
<b>Inhalt/Redaktion</b>	Vorstand der EBA
<b>Fotos</b>	Vorstand der EBA
<b>Gestaltungskonzept</b>	Vorstand der EBA
<b>Layout</b>	Schraner Druck AG, Zürich-Altstetten
<b>Druck</b>	Schraner Druck AG, Zürich-Altstetten
<b>Auflage</b>	300 Exemplare
<b>Bezugsquelle</b>	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten Eisenbahnerstrasse 3 8048 Zürich

[www.eba-zuerich.ch](http://www.eba-zuerich.ch)

Zürich-Altstetten, April 2018

