



EISENBÄHNER-BAUGENOSSENSCHAFT ZÜRICH-ALTSTETTEN

JAHRESBERICHT / JAHRESRECHNUNG 2023

Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten



VORSTAND:

Afrim Abazi	Beisitzer (Facility Management)
Eveline Duft	Vizepräsidentin (Aktuariat)
Igor Ferber	Beisitzer (Gebäudetechnik & -management)
Jessica Bänninger	Beisitzerin (Vermietung, Mieterbuchhaltung)
Jürg Schneider	Beisitzer (Finanzen & Lohnwesen)
Nadine Würsch	Beisitzerin (Eventorganisation)
Schlomo Stokvis	Präsident (Vermietung, Mieterbuchhaltung)

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

Bürosprechstunde:	nach Vereinbarung
Sommerpause:	20. Juli 2024 bis 11. August 2024
Betriebsferien:	21. Dezember 2024 bis 5. Januar 2025

Einladung

**Einladung zur 101. ordentlichen Generalversammlung 2024
der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA)**

**Freitag, 19. April 2024, 19:00 Uhr
Europasaal, Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich**

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler*
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2023
4. Genehmigung des Jahresberichts 2023
5. Abnahme der Jahresrechnung 2023
6. Entlastung des Vorstands
7. Wahlen des Vorstands und der Revisionsstelle
8. Verschiedenes

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

Liebe EBA-Familie

Aufgrund des Weltgeschehens blickten wir besorgt dem Jubiläumsjahr entgegen. Angespannt verfolgten wir die Entwicklung des Leitzinses. Wir fürchteten einen kontinuierlichen Anstieg des SARON-Zinssatzes. Wir wussten, dass zwei günstige Festhypotheken sicher auslaufen würden. Schon früh haben wir angetönt, dass sich eine Mietzinserhöhung bei dieser Entwicklung nicht vermeiden liesse. Wir quälten uns bis November mit der Frage, um wieviel wir die Mietzinse erhöhen müssten, um nicht ein paar Monate später eine weitere Mietzinserhöhung zu kommunizieren. Nach dem Vorstandsbeschluss, die Mietzinse um zehn Prozent zu erhöhen, konnte eine vorteilhafte Festhypothek abgeschlossen werden. Das erlaubte uns, den Entscheid zu revidieren und eine Erhöhung um nur fünf Prozent zu wagen. Die Post mit der Mietzinserhöhung kurz vor Weihnachten war für die Mieter trotzdem kein Geschenk.

Das Jubiläumsjahr hatte neben dem Blick auf die Weltlage und die ungünstige Zinsentwicklung zum Glück auch seine Sonnenseiten: Nach dem Jubiläums-Apéro schwebte die Idee einer EBA-Bar in der Luft. Aus Worten wurden Taten. Die EBA-Bar wurde geboren. Sie ist inzwischen zu einem festen Bestandteil der Genossenschaft gereift. In der EBA-Bar treffen sich regelmässig Mitglieder mit unterschiedlichen Gaben und Interessen. Hier werden neue Ideen ausgeheckt. Alle können sich kreativ einbringen oder einfach das Zusammensein geniessen. So hallt das Jubiläumsjahr auf angenehme Weise nach und lässt seine Wirkung weiter entfalten.

Allen, die Zeit und Arbeit in die Vorbereitung der verschiedenen Anlässe gesteckt oder daran teilgenommen haben, möchte ich ganz herzlich danken. Sie trugen ihren Teil dazu bei, die Genossenschaft wieder mehr als Gemeinschaft zu erleben. Ich wünsche mir, dass der im Jubiläumsjahr eingeschlagene Weg weiter geht, und hoffe, dass alle auf ihre Weise an der EBA teilhaben können. Sie alle tragen bei zu einer spannenden Zukunft der EBA. Darauf freue ich mich.

Zürich, im April 2024

Schlomo Stokvis

Protokoll der letzten Generalversammlung

Protokoll der 100. ordentlichen Generalversammlung (GV) der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA), Freitag, 05. Mai 2023, Hotel Spirgarten, Europasaal in Zürich-Altstetten

1. Begrüssung

Der Präsident Schlomo Stokvis läutet um Punkt 19:00 Uhr die 100. ordentliche GV der EBA ein. Er begrüsst im Namen des Vorstands die anwesenden Mitglieder und Gäste. Speziell begrüsst er die beiden ehemaligen EBA-Präsidenten Jacques Oberli und Jürg Schneider, den Musiker Hans Arnold sowie die Gäste Thomas Petermann von der Raiffeisenbank Zürich und Thomas Kropf von der Jean Frei Revisions- und Treuhand AG.

Von den 466 eingeladenen Mitgliedern haben sich über 160 Mitglieder schriftlich oder mündlich entschuldigt.

Verstorbene

Seit der vergangenen GV sind folgende Mitglieder verstorben:

- Ernst Straub, Baslerstrasse 124
- Jakob (Jack) Hoerd, Baslerstrasse 122

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 sowie dem Bericht der Revisionsstelle vor Ostern in die Briefkästen eingeworfen bzw. den auswärtigen Mitgliedern per A-Post versendet. 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 Eingangskon-

trolle gegen Unterschrift einen gelben 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 Eveline Duft geführt. 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. Der Präsident stellt fest, dass keine entsprechenden Anträge beim Vorstand eingegangen sind. Deshalb finden sich auf der Traktandenliste keine Anträge. Es gibt keine Einwände zur Traktandenliste, weshalb die Traktanden in der vorgeschlagenen Reihenfolge behandelt werden.

Abendessen

Der Präsident verkündet, dass im Anschluss an die heutige GV aufgrund des hundertjährigen Jubiläums neben dem Abendessen ausnahmsweise auch Wein, Prosecco, Bier und Süssgetränke von der EBA offeriert werden.

Bestimmung der Anzahl Stimmen

Der Präsident schliesst die Ausgabe der Stimmrechtsausweise. Der jetzige Stand der Stimmen ist für die Abstimmungen massgebend.

Die Auszählung der abgegebenen Stimmrechtsausweise ist noch im Gange, weshalb das absolute Mehr noch nicht definitiv feststeht.

2. Wahl der Stimmzähler

Folgende Stimmzähler werden vorgeschlagen:

- Hustinx Rogier, Eisenbahnerstrasse 1a, 8048 Zürich
- Rexha Sera, Hohlstrasse 541, 8048 Zürich
- Süess Margrit, Baslerstrasse 130, 8048 Zürich
- Gisi Rainer, Hohlstrasse 541, 8048 Zürich
- Zollinger Michael, Hardturmstrasse 269, 8005 Zürich

Es gibt keine Einwände oder andere Vorschläge. Die Stimmzähler werden mit einem kräftigen Applaus gewählt. Damit sind die vorgeschlagenen Stimmzähler bestätigt. Der Präsident bedankt sich im Voraus für ihre Arbeit.

Bestimmung des absoluten Mehrs

Es wird die Anzahl der Stimmen bekannt gegeben: Es sind 158 Mitglieder anwesend. 11 Mitglieder lassen sich mit Vollmacht vertreten. Dies ergibt ein Total von 169 Stimmen. Das absolute Mehr beträgt 85 Stimmen.

3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 6. Mai 2022

Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung befindet sich auf den Seiten 6 bis 12 im Jahresbericht. Es gibt keine Einwände. Das Protokoll der 99. ordentlichen GV vom 6. Mai 2022 wird einstimmig genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei Karin Auerswald für das kurzfristige Einspringen als Protokollführerin sowie für das Erstellen des Protokolls. Es folgt ein Applaus.

4. Genehmigung des Jahresberichts 2022

Der Jahresbericht 2022 befindet sich auf den Seiten 14 bis 29. Es wünscht niemand das Wort zum Jahresbericht. Der Jahresbericht 2022 wird einstimmig von der GV genehmigt.

5. Abnahme der Jahresrechnung 2022

Die Jahresrechnung befindet sich auf den Seiten 33 bis 40. 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 41. 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 des Vorstands über die Gewinnverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen würden.

Bevor über die Jahresrechnung 2022 sowie das Budget 2023 abgestimmt wird, erhält zunächst Thomas Kropf das Wort. Er erklärt, keine Ergänzungen zum Bericht zu haben, und bedankt sich bei Jürg Schneider für seine Arbeit.

Der Präsident schliesst sich dem Dank an und übergibt das Wort an Jürg Schneider für allfällige Ergänzungen und Ausführungen.

Jürg Schneider geht insbesondere auf das vorgeschlagene Budget ein. Er führt aus, dass der Finanzaufwand ca. CHF 670'000.– betragen werde, abhängig davon, ob die Nationalbank die Zinsen erhöhe oder nicht. Dies bedeute eine Erhöhung von CHF 285'000.– gegenüber dem Vorjahr (CHF 385'830.–). Er zeigt auf, weshalb diese Erhöhung nur zu Lasten der Position Aufwand Liegenschaften erfolgen könne und dass deshalb bei dieser Position nur CHF 340'000.– statt CHF 613'000.– wie im Vorjahr budgetiert seien. Wegen diversen Fixkosten gäbe es einzig bei Reparaturen einen gewissen Handlungsspielraum. Jürg Schneider will mit diesen Ausführungen bereits jetzt darauf hinweisen, dass mit einer Mietzinserhöhung zu rechnen sei. Letztmals sei es 1994 zu einer Mietzinserhöhung gekommen. In den folgenden Jahren seien die Mietzinseinnahmen von CHF 2'648'000.– (1995) um 16 % auf CHF 2'232'000.– (2015) gesunken. Wegen dem Ersatzneubau zeigt Jürg Schneider die weitere Mietzinsentwicklung anhand einer 3-Zimmer-Altbauwohnung auf. Dieser sei von 2016 bis 2023 um weitere 18 % gesunken, während im Vergleich hierzu die Mietzinse der gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich gemäss Mietzinsindex von 2000 bis 2022 um 22 % gestiegen seien. Die Mietzinseinnahmen aus Neu- und Altbauten seien von 2020 bis 2022 um rund CHF 290'000.– gesunken. Jürg Schneider schliesst seine Ausführungen mit einem Ausblick auf das Budget 2024: Bei einem möglichen Zinsaufwand von CHF 875'000.– würde für die Position Aufwand Liegenschaft nur noch CHF 135'000.– zur Verfügung stehen, was zu wenig sei. Das mache im nächsten Jahr eine Mietzinserhöhung von voraussichtlich etwa 6 % nötig. Es gibt keine ergänzenden Fragen zu den Budget-Ausführungen.

Der Präsident übergibt das Wort zur Einschätzung der Zinslage an Thomas Petermann von der Raiffeisenbank. Gemäss Thomas Petermann werde eine Erhöhung der Zinse um 0.25 Prozent erwartet, jedoch könne er hierzu auch keine genaueren Angaben machen. Der Präsident bedankt sich für die Ausführungen.

Die Jahresrechnung 2022 mit dem Budget 2023 sowie dem Antrag des Vorstands über die Gewinnverwendung per 31.12.2022 wird einstimmig genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei Jürg Schneider für seine riesige Arbeit. Es gibt einen Applaus.

6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes

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. Es folgt ein Applaus.

7. Ersatzwahlen

Der Präsident hält fest, dass dieses Jahr Ersatzwahlen stattfinden, da zwei Vorstandsmitglieder den Vorstand verlassen werden.

Er verabschiedet zunächst Aregzon Shatri. Er ist seit dem Jahr 2018 im Vorstand mit dabei und hat sein Wissen insbesondere in den Bereichen Elektrizität und interdisziplinäre Planung eingebracht. Er verlässt den Vorstand aufgrund des Wegzugs von ihm und seiner Familie nach Bern. Der Präsident bedankt sich im Namen des Vorstands für seinen Einsatz, übergibt ihm ein Abschiedsgeschenk und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.

Anschliessend wird Karin Auerswald verabschiedet. Sie ist seit Oktober 2020 im Vorstand mit dabei. In den Vorstand kam sie, da sie insbesondere aufgrund ihrer Hilfsbereitschaft aufgefallen ist. Sie hat mit ihrer offenen und herzlichen Art viele schwierige Situationen mit einem Lächeln bewältigen können. Sie verlässt den Vorstand aufgrund fehlender zeitlicher Ressourcen. Der Präsident bedankt sich im Namen des Vorstands auch bei ihr für ihren Einsatz, übergibt ihr ein Abschiedsgeschenk und wünscht ihr für die Zukunft alles Gute.

Wahlvorschläge des Vorstands:

- Nadine Würsch, Eisenbahnerstrasse 14
- Jessica Bänninger, Baslerstrasse 122

Der Präsident stellt die beiden vorgeschlagenen Kandidatinnen kurz vor. Nadine Würsch ist gelernte Augenoptikerin und arbeitet aktuell in der Safari-Bar im Niederdörfli. Sie bringt ein ausgezeichnetes Organisationstalent mit, was sie im Rahmen der Vorbereitungen des EBA-Apéros bereits gezeigt hat. Jessica Bänninger ist gelernte Kauffrau und arbeitet aktuell als Teamleiterin im Verkaufsdienst. Sie half bereits bei mehreren EBA-Festen, zuletzt hinter der Bar am EBA-Apéro, mit. Der Vorstand schlägt Jessica Bänninger und

Nadine Würsch zur Wahl vor. Der Präsident erkundigt sich, ob es weitere Kandidaten gibt. Es meldet sich niemand. Die beiden Kandidatinnen stellen sich kurz in eigenen Worten vor.

Der Präsident hält fest, dass nun die Wahl durchgeführt werde, und weist die Stimmzähler darauf hin, die Anzahl Stimmen exakt zu zählen und bekannt zu geben.

Wahlergebnis:

- Nadine Würsch wird mit einem Total von 166 Stimmen gewählt.
- Jessica Bänninger wird mit einem Total von 168 Stimmen gewählt.

Beide gewählten Kandidatinnen nehmen ihr Amt an. Es gibt einen Applaus. Der Präsident freut sich die neuen Mitglieder bereits in der nächsten Vorstandssitzung begrüßen zu dürfen.

8. Verschiedenes

Der Präsident kommt zu den Ehrungen. Er hält fest, dass die Jubilare dieses Jahr einen gefüllten, zusammenfaltbaren Einkaufskorb erhalten. Er verliest die Namen der Jubilare:

25 Jahre / Eintritt 1998

- Yulieth Garcia von der Hohlstrasse 547
- Erich Baumann von der Eisenbahnerstrasse 8
- Urs Zwysig von der Eisenbahnerstrasse 8
- Rainer Gisi von der Hohlstrasse 541
- Siegfried Stoop von der Saumackerstrasse 7
- Domenic Twerenbold von der Saumackerstrasse 9
- Natale Barletta von der Baslerstrasse 132
- Nuno und Paula Rodrigues von der Eisenbahnerstrasse 11

30 Jahre / Eintritt 1993

- Marlyse Fuchs von der Eisenbahnerstrasse 2

50 Jahre / Eintritt 1973

- Susi Schwander von der Eisenbahnerstrasse 10

Der Präsident bittet alle anwesenden Jubilare unter Applaus zu einem Gruppenfoto nach vorne. Er beglückwünscht alle Gefeierten.

Termine

Der Präsident gibt die aktuell geplanten Termine bekannt:

- Genossenschaftstag: 01. Juli 2023
- Brunch auf dem Zürichsee: 21. Oktober 2023
- Raclette-Abend: 17. November 2023
- Samichlaus: 6. Dezember 2023
- 101. ordentliche GV: 19. April 2024

Weiter weist der Präsident darauf hin, dass geplant werde, die EBA-Bar jeden letzten Freitag im Monat weiterzuentwickeln. Es soll eine selbsttragende Bar sein. Helfer sind eingeladen, sich bis zur Auffahrt per Mail zu melden.

Der Gemeinschaftsraum ist noch nicht freigegeben. Dies insbesondere aufgrund der 2. Etappe der Nasszellen Sanierung.

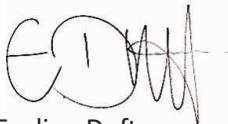
Um 20.04 Uhr öffnet der Präsident die GV für Anliegen der Genossenschaftler. Filip Krnjevic, Saumackerstrasse 5, 8048 Zürich, ergreift die Möglichkeit und bedankt sich beim Präsidenten für seine Arbeit. Es gibt einen riesigen Applaus.

Dank

Abschliessend bedankt sich der Präsident bei allen, speziell bei denen, welche sich seit vergangener GV wieder oder das erste Mal für die Genossenschaft engagiert haben. Insbesondere bedankt er sich bei allen Mitarbeitenden, bei denjenigen, die sich heute bereit erklärt haben, die Eingangskontrolle zu machen sowie bei den Stimmzählern. Besonders bedankt sich der Präsident bei seinen Vorstandskollegen sowie ihren Partnern für ihre Unterstützung und die Geduld. Und schliesslich bedankt sich der Präsident beim Hausmusiker dafür, dass er sich den heutigen Tag reserviert hat.

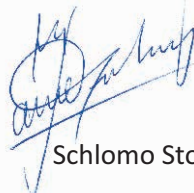
Um 20:08 Uhr schliesst der Präsident die GV 2023 und wünscht allen «en Guete».

Die Protokollführerin:



Eveline Duft

Der Präsident:



Schlomo Stokvis

Jahresbericht 2023

Finanzen

Zwei unserer drei günstigen Festhypotheken sind im März und September des Berichtsjahres ausgelaufen und mussten erneuert werden. Wir konnten diese als Saronhypothek weiterlaufen lassen. Die Zinskosten haben sich dadurch dramatisch gesteigert. Hier ein Auszug aus dem Konto «Hypothekarzinsen»:

Konto 6910 Hypothekarzinsen 1.1.2023–31.12.2023

Datum	Buchungstext	Soll CHF
31.03.2023	Hypothekarzinsen 1/2023	98'414.20
30.06.2023	Hypothekarzinsen 2/2023	163'953.00
30.09.2023	Hypothekarzinsen 3/2023	193'779.30
31.12.2023	Hypothekarzinsen 4/2023	220'298.75
		676'445.25

Im 1. Quartal hatten wir noch 98'414.20 Franken für die Hypothekarzinse aufgewendet. Im 4. Quartal mussten wir mehr als das Doppelte dafür bezahlen. Weil die Mietzinseinnahmen sich nicht verändert hatten, wir aber bedeutend höhere Aufwendungen für die Zinse hatten, mussten diese höheren Aufwendungen irgendwo eingespart werden. Bis auf die Reparaturen sind die meisten Kosten der EBA fix. Die Abschreibungen und der Erneuerungsfonds sind gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich vorgegeben und können nicht gekürzt werden. Von den 3.5 Mio. Franken Mietzinseinnahmen gehen rund zwei Drittel für diese beiden Posten weg. Es verbleiben also noch rund 1.1 Mio. Franken für die Zinse, Verwaltungskosten, Reparaturen, Gebühren und Steuern. Wenn sich die Zinskosten verdoppeln, kann nur an den Reparaturen gespart werden.

Aufgrund dieser Vorgaben hatte der Vorstand im September, nachdem die Leitzinse im Juni nochmals um 0.25 % erhöht worden sind, beschlossen, die Mietzinse um 10 % zu erhöhen. Das hätte die 450'000 Franken Mehrkosten für die höheren Zinse bis auf rund 100'000 Franken abgedeckt.

Nachdem anfangs November die Festhypotheken günstiger geworden sind und wir sicher sein wollten, nicht noch weitere Zinserhöhungen hinnehmen zu müssen, hatten wir die Saronhypotheken in 4-jährige Festhypotheken zu 2.04 % umgewandelt. Nun konnten wir mit fixen Kosten für die nächsten 4 Jahre kalkulieren.

Der Vorstand war bereit, mit minimalen Kosten zu kalkulieren um eine Mietzinserhöhung so klein wie möglich zu halten. Nach langer Diskussion wurde be-

schlossen die Mietzinsen nur um 5 % zu erhöhen, dafür so schnell wie möglich. So kamen wir auf die Idee, die Zinse mittels neuen Mietverträgen kurzfristig zu erhöhen und nicht das amtliche Prozedere mit eingeschriebenem Formular und Einhaltung der langen Fristen zu machen. Es hätten uns sonst für das nächste Jahr bereits wieder gegen 80'000 Franken Einnahmen gefehlt.

Weil wir im 2021 die Zinse rückwirkend für ein Jahr um fast 10 % gesenkt hatten, fanden wir diesen Weg praktikabel. Die Senkung rückwirkend war unkonventionell und die Ende Dezember angekündigte Erhöhung um 5 % per 1. Februar 2024 war es auch. Da dieser Bericht im März 2024 geschrieben wurde, können wir nun sagen, dass bis auf eine Mietpartei alle diesem Vorgehen mit der Unterzeichnung des neuen Vertrages zugestimmt hatten. Auch nach nochmaligen Erklärungen und Rücksprachen mit der Mietpartei konnte keine Zustimmung zu einem neuen Mietvertrag erreicht werden. In der Zwischenzeit haben wir die Erhöhung, wie ursprünglich geplant, um 10 % auf dem amtlichen Formular mitgeteilt.

Als Genossenschafter und Genossenschafterinnen sind Sie alle auch Eigentümer unserer Genossenschaft und haben das Interesse an möglichst günstigen Wohnungen, deren Unterhalt aber nicht vernachlässigt werden soll. Der Vorstand versucht das seit Jahrzehnten in diesem Sinne umzusetzen.

Mit der im Berichtsjahr beschlossenen und als Folge der höheren Zinse auch notwendigen Mietzinserhöhung von 5 % sind wir immer noch weit unter dem Durchschnitt. Zum Vergleich:

Am 1. Februar 2014 kostete bei uns eine 3-Zimmer-Altbauwohnung an der Saumackerstrasse im 1. Stock netto 748 Franken pro Monat. Am 1. Februar 2024, inkl. der 5 % Erhöhung, wird diese Wohnung netto 624 Franken per Monat kosten. Das sind **16.5 %** oder 124 Franken **weniger als vor 10 Jahren**. Im gleichen Zeitraum sind die Wohnungsmieten gemäss Landesindex der Konsumentenpreise um 10.7 % gestiegen. Das sind bei der EBA mehr als 25 % Unterschied zu den durchschnittlichen Mietzinse.

Vermietungen

Wohnungen

Nach einem Jahr mit nur wenigen Mieter- und Wohnungswechseln folgte ein Jahr mit 35 Wechseln. Sieben Mietparteien sind weggezogen, drei Wohnungen wurden nach Wegzug des Mieters ins Altersheim oder wegen Todesfall frei. So wären es

eigentlich nur zehn Mieterwechsel gewesen. Die Gelegenheit wurde genutzt, um alle bekannten Situationen mit unterbelegten Wohnungen zu lösen. Eine Unterbelegungssituation löste sich durch Wegzug, sechs Unterbelegungssituationen konnten durch Umzug in eine kleinere Wohnung gelöst werden. Insgesamt sind zehn Mietparteien neu in die Genossenschaft gezogen. Intern haben total 25 Mietparteien die Wohnung gewechselt. Es wurden keine Leerstände verzeichnet.

Der häufigste Wunsch war es, in eine grössere Wohnung zu ziehen. Dieser Wunsch konnte in 15 Fällen erfüllt werden. In sieben Fällen wurde vom Alt- in den Neubau gezügelt, in einem Fall vom Neu- in den Altbau. Ansonsten fanden die Wechsel innerhalb des Alt- bzw. des Neubaus statt. Das Jahr hat gezeigt, dass ein interner Wechsel in eine andere Wohnung möglich ist. Es konnten nicht alle Wünsche erfüllt werden. Rund 20 Familien warten auf eine grössere Wohnung. Am begehrtesten sind die 4.5-Zimmerwohnungen, gefolgt von den 5.5-Zimmerwohnungen.

Einstellhalle

Dieses Jahr wurden zehn Auto- und drei Motorrad-Einstellplätze frei. Gewechselt wurde der Auto-Parkplatz in 15 Fällen, um Wechselwünsche zu erfüllen. Es wird eine interne Warteliste geführt. Ende Jahr warteten zwei Haushalte auf einen Auto-Parkplatz, 16 Haushalte auf einen zweiten Auto-Parkplatz. Es werden Haushalte ohne Parkplatz priorisiert. Das ist der Grund, weshalb u. a. fünf Haushalte, die im Jahr 2019 nach einem Losentscheid ihren zweiten Parkplatz verloren hatten, immer noch auf einen zweiten Parkplatz warten.

Seit dem Ausbau der E-Mobilität-Infrastruktur sind keine neuen Nutzer einer Ladestation mehr dazugekommen. Wird ein Parkplatz mit einer Ladestation frei, wird einer neuen Mietpartei der Mehrwert mitverrechnet. Deshalb sind Parkplätze mit einer Ladestation um 36 Franken pro Monat teurer. Ende des letzten Jahres stand der Sachwert der Ladeinfrastruktur noch bei rund 170'000 Franken. Dieses Jahr wurde uns das Fördergeld in der Höhe von rund 97'000 Franken überwiesen. Bis Ende Jahr konnte die E-Mobilitätsinfrastruktur auf rund 69'000 Franken amortisiert werden. Um die Infrastruktur innerhalb von 15 Jahren zu amortisieren, müsste jährlich rund 5'000 Franken eingenommen werden. Aktuell sind es nur rund 2'500 Franken. Wir sind gespannt, ob weitere Nutzer von E-Autos zu einer schnelleren Amortisation beitragen.

Die bezogene Energie zahlten die Nutzer einer Ladestation zusätzlich. Jedes Quartal wurde dafür der Verbrauch pro Ladestation ausgelesen und dem Nutzer indi-

viduell verrechnet. Bei Fragen oder Problemen konnten sich die Nutzer einer Ladestation direkt an David Müller oder Ramiro Menghini wenden. Der Betrieb und Unterhalt der Ladestationen verlief reibungsfrei. Uns wurde jeweils erst bei der Quartalsrechnung wieder bewusst, dass die EBA seit dem Jahr 2022 eine tadellos funktionierende Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität hat. An dieser Stelle gehört David Müller und Ramiro Menghini ein grosses Dankeschön für den Unterhalt und die Verwaltung der Ladestationen.

Reinigung und Unterhalt

Treppenhäuser

An der Zusammensetzung des Reinigungsteams hat sich dieses Jahr nichts geändert. Geändert haben die Arbeitszeiten. Hier zeigte sich der Vorteil, dass statt einem fixen Monatslohn neu die Stunden rapportiert wurden. Wer z. B. wegen Beruf weniger Zeit hatte, konnte seine Arbeiten jemand anderem vom Reinigungsteam abgeben. In einem Fall wurden die Treppenhäuser ganz abgetauscht.

Seitens Mieter gab es keine Reklamationen über eine ungenügende Reinigung. Die Treppenhäuser wurden alle zwei Wochen gereinigt. Bei einem Haus im Neubau wurde seit Bezug wöchentlich, mit einer anderen Reinigungsmethode geputzt. Es wurde behauptet, dass die Optik der Kunststeintreppe mit der Zeit «schöner» würde, wenn wir nach Vorgabe des Kunststeinlieferanten reinigten. Bis jetzt stellten wir keinen Unterschied fest. Neben den Treppen wurden auch Treppenhausverglasung, Briefkastenfronten und Untergeschoss gereinigt.

Für die Reinigungsleute war es häufig beschwerlich, wenn im Treppenhaus Schuhe und andere Gegenstände wie Kinderwagen und Spielgeräte den Weg versperrten. Wir erinnern daran, dass das Treppenhaus Flucht- und Rettungsweg ist. Wenn Gegenstände kurz im Treppenhaus hingestellt werden, sagt bestimmt niemand etwas. Über Nacht muss das Treppenhaus jedoch komplett frei sein. Dem Reinigungsteam (Arjeta und Senad Sinani, Enver Pacolli, Manuel De Carvalho, Cristina Tavares Cardoso, Giuseppe Saporito und Dayamis Sosa Pozo) danken wir ganz herzlich für ihren gewissenhaften Einsatz.

Einstellhalle

Als die Elektriker letztes Jahr die Ladestationen montierten, gab es Komplimente für unsere aufgeräumte Einstellhalle. Leider haben verschiedene Mieter eines Einstellplatzes damit begonnen, den gemieteten Platz nicht nur mit Fahrzeugen, son-

dern auch mit Gegenständen zu belegen. Wir versuchten mit Zetteln auf das nicht korrekte Lagern von Gegenständen und Abfall hinzuweisen. Manchmal reklamierten Mieter bei uns, weil es sich um Gegenstände handelte, die von Dritten auf den eigenen Platz gestellt wurden. Wir verstehen, wenn sich Leute ungerecht behandelt fühlen. Wenn wir die Zettel aufhängen, wissen wir nicht, von wem der Abfall und die Gegenstände deponiert wurden. Wir danken allen, die dafür sorgen, dass die Tiefgarage sauber bleibt.

Areal

Rosario Chiappetta und Selvis Bajra haben dieses Jahr einmal mehr dafür gesorgt, dass unsere Höfe so schön gepflegt sind. Senad Sinani sorgte dafür, dass beim Ersatzneubau strassenseitig regelmässig gefötzelt wurde. Sporadisch wurde das Team von Pierluigi Moccaldi unterstützt.

Ein Grossteil der zum Ersatzneubau zugewandten Grünfläche besteht aus einer Blumenwiese. Weil sich manche an den Stauden störten, haben wir dieses Jahr damit begonnen, entlang den Rändern regelmässig einen Sauberkeitsstreifen zu mähen. Weil im neuen Innenhof der Lärm des Rasenmähers ziemlich störte, haben wir einen Akkumäher angeschafft.

Leider wurden Hofinstallationen zum Teil arg in Mitleidenschaft gezogen. Im blauen (alten) Hof musste der Fallschutz repariert werden. Einerseits war er an einer Stelle stark abgenützt, andererseits wurde er zusätzlich aufgerissen. Die Seile des Sonnensegels beim Sandhaufen mussten mehrmals neu verknotet oder ganz ersetzt werden. Der Grund waren nicht nur starke Winde, sondern auch Personen, die auf das Sonnensegel kletterten. Es wurden diverse Gartenleuchten gezielt mit Fusstritten umgeknickt.

Wir danken allen, die bei Vandalenakten Zivilcourage zeigten. Den Arealwarten danken wir ganz herzlich für Ihre Arbeit, die sie auch dann leisteten, wenn es draussen stürmte und schneite.

Reparaturen

Unser Reparatur-Team mit Argjend Shatri, Florijan Klovar und Pierluigi Moccaldi wurde dieses Jahr neu von Naim Hasani (von Beruf Hauswart) und Walter Meier (von Beruf Busfahrer und Metallschlosser) verstärkt. Walter Meier ist daran, für die umgeknickten Gartenleuchten neue Sockel herzustellen. Er verwendet dazu Metallresten aus einer Werkstatt, in der er ab und zu beim Schweißen aushilft. Die

ersten Sockel wurden bereits fabriziert. Naim Hasani hat in einem der ersten Einsätze einen Dunstabzug vom Neubau komplett auseinander genommen und von Öl und Fett befreit. Es handelte sich um ein Gerät, bei dem die waschbaren Filter nicht oft genug gereinigt wurden. Neben diversen Problemen versuchten Argjend Shatri und Florijan Klovar u. a. verschiedene Sonnerien im Altbau zu reparieren. Nicht überall klappte das, weshalb provisorisch batteriebetriebene Sonnerien installiert wurden. Das Problem: Für die alten Sonnerien wurden keine Ersatzteile mehr geliefert. Pierluigi Moccaldi als ehemaliger Küchenbauer ist Spezialist beim Reparieren von Küchenschränken und hat schon die eine oder andere Geschirrspülmaschine ersetzt. Das ist nur ein Auszug von Reparaturen, die unsere Reparatereure durchführten. Sie bewältigten noch ganz andere Probleme, stellten Produkte selber her, löteten Sicherungen auf Platinen, tauschten Mischpatronen, produzierten aus Federstahl Torsionsfedern und lösten auch mal eine Verstopfung. Wenn unsere Reparatereure keine Zeit hatten oder anstanden, riefen wir die entsprechenden Service-Techniker.

Leider blieben wir dieses Jahr nicht von einem Wasserrohrbruch verschont. An der Saumackerstrasse 1 brach eine fast 100 Jahre alte Zuleitung. Diese wurde in der Nacht von einem externen Unternehmen notsaniert.

Wir möchten uns bei allen Reparatereuren für ihren tollen Einsatz bedanken. Sie begeistern uns immer wieder mit einfachen, aber robusten Lösungen. Es macht Spass, mit all dem unterschiedlichen Wissen und all ihrer Erfahrung neue Probleme anzugehen.

Bauangelegenheiten

Mängelerledigung Neubau

Ursprünglich war die Garantieabnahme im November 2022 angesetzt. Wir wünschten diese bereits im September 2022 durchzuführen, in der Hoffnung die Mängelerledigung Ende 2022 abzuschliessen. Wir mussten uns bis Juni und Juli dieses Jahres gedulden. Organisiert wurde die Mängelerledigung durch die Primobau AG. Bis Ende Jahr war uns der Stand unbekannt

Parallel fand die Mängelerledigung beim privaten Schutzraum (Eisenbahnerstrasse 1a) statt. Auch diese Mängelerledigung dauerte seine Zeit. Zudem war nicht klar, wie die Kosten aufgeteilt würden. Wir waren nicht bereit, die vollen Kosten für die Mängel zu berappen. Im Juli des Berichtsjahrs bestätigte uns die





Stadt Zürich die Abnahme des Schutzraums – erst fünf Jahre nach der Inbetriebnahme und des Bezugs der Keller durch die Mieter.

Strang- und Nasszellensanierung Altbau

In diesem Jahr fand die zweite Etappe der Strang- und Nasszellensanierung statt. Es wurden total 57 Wohnungen saniert (Saumackerstrasse 11, Baslerstrasse 130 und 132, Eisenbahnerstrasse 2, 4, 6, 8, 10 und 14 sowie Hohlstrasse 547 und 549). Bis zu den ersten drei Wochen verlief der Start sehr gut. Dann schlichen sich aber nach und nach Probleme ein: So kam es zum Beispiel zu einem Wasserschaden, weil eine Rohrverbindung nicht gepresst war. In einem Fall waren die Abwasserrohre nicht korrekt geschweisst und verloren Wasser. In verschiedenen Häusern brachen die Glasfaserleitungen. In der Folge blieben einzelne Mieter über mehrere Wochen ohne Internet. Bauschutt in den Abwasserkanälen führte zu Rückstau und damit zur Überschwemmung. Deshalb musste zweimal der Kanalreiniger für einen längeren Einsatz aufgeboten werden. Das war einzig für die Kinder ein freudiges Erlebnis, die am Ende des Einsatzes mit dem Sauberwasser plantschten, das vom Servicewagen abgelassen wurde. Die Probleme gingen leider noch weiter: Fenster konnten nicht mehr ordentlich geschlossen werden. Es gab unerwünschte Wanddurchbrüche. Die meisten Elektro-Unterverteilungen waren voller Staub, weil diese unzureichend geschützt wurden. Wöchentlich musste in der Heizzentrale das Warmwasser abgestellt werden. Wann das genau passierte, wurde nicht immer rechtzeitig kommuniziert. Wer nach 8 Uhr duschte, wurde so manchmal unerfreulich überrascht. Ende Jahr fehlten bei diversen Nasszellen die Duschtrennwände. In einem Fall wurde das Lavabo nicht ans Abwasser angeschlossen. Ein Handtuchradiator konnte nicht montiert werden, weil er defekt war. In der Folge konnte bei einem Strang in drei Wohnungen die Nasszelle nicht beheizt werden. In einem Keller passierte beim Kappen der alten Heizleitungen ein Fehler. Deshalb wurden die Schlafzimmer über dem betroffenen Heizstrang nicht beheizt. Es ging vieles schief. Aber am Ende waren wie geplant überall Duschen eingebaut, das WC funktionierte und das Lavabo (bis auf die eine Ausnahme) konnte benützt werden.

Uns ist bewusst, dass neben all den Problemen insbesondere betreffend Kommunikation ein grosses Verbesserungspotential besteht. Das wurde mit dem Unternehmer besprochen. Wir selber hatten z. T. weniger Informationen als die Mieter. An dieser Stelle möchten wir uns ganz herzlich bei allen betroffenen Mietern für Ihre Geduld und Nachsicht bedanken.

Sanfte Kellersanierung Altbau

Wie im vergangenen Jahr wurden im Zuge der Nasszellensanierung in den gleichen Häusern auch die Keller sanft saniert. Die alten Böden wurden herausgerissen und mit Split aufgefüllt. Darüber wurden zwei Zentimeter dicke Feinsteinzeug-Platten gelegt. Ähnlich wie bei der Nasszellensanierung war nicht immer klar, wann die Arbeiten im privaten Kellerabteil fertig waren: Mal fehlte die Rohrisolation, mal konnte der Maler die Keller nicht streichen, weil die Handwerker Material im privaten Kellerabteil lagerten. Wenige Mieter lagerten deshalb bis Ende Jahr ihre Kellersachen im Lagercontainer.

Anlässe

Apéro

Am 20. April liessen wir ein erstes Mal zum 100-jährigen Jubiläum der EBA die Korken knallen. Gleichzeitig weihten wir damit den Gemeinschaftsraum an der Baslerstrasse 122 ein. Viele Mitglieder halfen bei den Vorbereitungen und der Durchführung mit. Alles Material, welches von der Nasszellensanierung im Raum gelagert war, wurde versorgt. Mit Holzpalletten wurde eine Bar gezimmert. Einige bemühten sich um die Einkäufe. Es wurden genügend Flaschen Prosecco besorgt. Neben Prosecco wurden kalte Platten vorbereitet. Ein Mitglied sprayte ein grosses Graffiti auf ein Banner. Dieses Graffiti wurde zum Jubiläumslogo. Ein anderes Mitglied anbot sich, aus alten EBA-Fotos eine Diashow zusammenzustellen. Ein weiteres Mitglied stellte sein DJ-Pult zur Verfügung und sorgte für musikalische Stimmung.

Wir verzichten bewusst auf die namentliche Erwähnung aller Helfer. Wir möchten nicht, dass wir jemanden vergessen aufzuzählen. Es waren nämlich unzählige, die uns bei der Durchführung des Events unterstützten. Allen, die bei diesem gelungenen Anlass mitgeholfen haben, sei herzlich gedankt.

Generalversammlung (GV)

Am 05. Mai fand die 100. GV statt. Zum Jubiläum wurde extra ein Jubiläums-Tischset kreiert. Neben der ersten Seite des ersten Jahresberichts der EBA waren verschiedene alte Fotos abgebildet – für einige interessant genug, um das Tischset nach der GV mitzunehmen. Neben dem Essen wurde anlässlich des Jubiläums alles Getränk – nicht nur Wasser und Kaffee – offeriert. An Prosecco fehlte es nicht. Hans Arnold sorgte für musikalische Stimmung. Es herrschte eine ausgelassene Stimmung.

EBA-Bar

Der Apéro am 20. April war die Initialzündung der EBA-Bar. Nach dem Apéro haben verschiedene Mitglieder zurückgemeldet, die aufgebaute Bar nicht einfach wieder abzubauen. Es reifte der Gedanke, einmal pro Monat eine Bar zu betreiben. An der GV wurde die Idee platziert, jeden letzten Freitag im Monat die EBA-Bar zu betreiben. Dazu waren aber Helfer nötig. Schnell fanden sich Leute, die Interesse daran hatten. Es bildete sich ein durchlässiges Kernteam. Laufend stiessen neue Helfer dazu. Schon im Mai öffnete die EBA-Bar ein erstes Mal ihre Türen. Ausser Ende Dezember wurde nun jeden Monat die EBA gefeiert. Schnell entwickelten sich weitere Ideen. So wurde im Oktober ein Halloween-Bastelnachmittag organisiert und die EBA-Bar passend in eine Halloween-Gruft verwandelt. Im November wurde ein UNO-Turnier veranstaltet.

Ziel war eine selbsttragende EBA-Bar. Dazu wurde eine Kollekten-Büchse aufgestellt. Im Juni wurde eigens für die EBA-Bar ein TWINT-Konto eingerichtet. Das gesammelte Geld floss alles in unser Anlasskonto. Alle Anlässe kosteten insgesamt über 37'000 Franken. Mit rund 18'000 Franken machten die GV und die Schifffahrt einen beträchtlichen Teil der Ausgaben aus. Mit der Kollekte an der EBA-Bar und beim Genossenschaftstag konnten über 4'000 Franken eingenommen werden. Damit konnte immerhin ein Teil der Unkosten gedeckt werden. Ob die EBA-Bar selbsttragend ist und künftig sogar andere Anlässe quersubventionieren kann, muss das nächste Jahr zeigen. Was den Wert für die Gemeinschaftsbildung und Partizipation an der EBA angeht, hat sich die Realisierung der EBA-Bar allemal gelohnt.

Wir danken allen ganz herzlich, die zum Gelingen der EBA-Bar beigetragen haben. Fantastisch, wie viele ihr Know-how und ihre Erfahrungen eingebracht haben. Der Jubiläums-Apéro war die Initialzündung einer Idee, die EBA-Bar der Brutkasten für viele weitere Ideen. Einige wurden bereits umgesetzt. Im Neubau wurde z. B. die Liftanzeige neu aufgeschaltet und wird nun benützt, um auf verschiedene Anlässe aufmerksam zu machen. Wir freuen uns darauf, in der EBA-Bar mit einer Flasche «Sonnwendlig» in der Hand viele weitere Ideen auszuhecken.

Jubiläums-Schifffahrt

An der GV wurde eine Jubiläums-Schifffahrt auf der Panta Rhei angekündigt. Die Vorfreude war gross. Es war nicht selbstverständlich, dass wir einen Termin gefunden haben. Die Panta Rhei war praktisch ausgebucht. Für einen Brunch an

einem Morgen gab es nur ein freies Datum. Wir haben den 21. Oktober sofort gebucht. Es war eine gemütliche Rundfahrt auf dem Zürichsee. Für die Kinder war eine Spielecke eingerichtet. An Essen und Trinken mangelte es nicht. Den Prosecco haben wir von der EBA-Bar mitgenommen. Die Stimmung war ausgelassen. Die 3 Stunden Fahrt sind im Flug vorbeigezogen.

Chlausfeier für Alleinstehende

Leider war der Herbst verregnet. Das geplante Raclette-Essen musste wegen schlechter Wetterprognosen verschoben und schliesslich ganz abgesagt werden. Dafür haben wir uns nach den «Corona-Jahren» das erste Mal wieder getraut, am 6. Dezember für unsere älteren, alleinstehenden Mitglieder die Chlausfeier durchzuführen. Das erste Mal überhaupt fand die Feier im neuen Gemeinschaftsraum statt, wobei der Chlaus erst am Abend kam – für die ganze Genossenschaft. Das Essen wurde uns geliefert. Es gab eine feine Kürbiscreme-Suppe, einen offenen Kalbsbraten mit hausgemachten Spätzli und zum Dessert gebrannte Crème nach altem Hausrezept. Im Anschluss wurde Bingo gespielt. Wie früher gab es auch jetzt wieder Spieler, die ganz viele Preise gewonnen haben. Alle hatten grosse Freude, dass die Feier wieder ins Leben gerufen wurde.

Samichlaus, Glühwein und Marroni

Am Abend des 6. Dezembers machte sich der Samichlaus wieder auf den Weg in unsere Genossenschaft. Diesmal hatte er einen zweiten Schmutzli mitgebracht, nachdem er letztes Jahr von den vielen Kindern fast überrannt wurde. Zudem versammelten wir uns nicht im alten, sondern im neuen Hof beim kleinen Kiesplatz. Der Samichlaus hat wieder für alle Kinder ein Chlaussäckli mitgebracht. Einige Kinder haben ein Geschenk für den Samichlaus gebastelt, ihm eine Zeichnung mitgebracht oder einen kleinen Brief geschrieben. Einige haben auch extra ein Sprüchli gelernt – wie in den guten, alten Zeiten. Witterungsgeschützt, unter dem Balkon an der Baslerstrasse 124, wurden über der Kohlenglut Marroni geröstet. Das verbreitete einen feinen, süsslichen Duft. Daneben gab es Guetzli und andere Süssigkeiten vom Gabentisch, heissen Punsch und für die Erwachsenen Glühwein. Der Chlaus musste schon bald mit seinen zwei Schmutzlis weiterziehen.

Zöpfe verteilen

Eine Woche nach dem Samichlaus wurden von den EBA-Kindern die traditionellen Zöpfe verteilt. Dieses Jahr halfen Arisa, Elio, Jascha, Jero, Jonas, Mika, Miro,

Nela, Neya, Romeo, Sara und Ylena, unterstützt von Eltern. Ausgerüstet mit zwei Transportwagen, den Zöpfen und frisch gedruckten Weihnachtskarten verteilten die Kinder in zwei Gruppen die Zöpfe. Die erhaltenen Süßigkeiten und das Taschengeld wurde im Anschluss so gerecht wie möglich verteilt. Jedes Kind erhielt ein Taschengeld von über 36 Franken – ganz zur Überraschung einiger Eltern. Wir danken den Kindern und Eltern herzlich für ihren Einsatz.

Geschäftsverkehr und Aktivitäten

Vorstand

Wir haben dreizehn Sitzungen abgehalten. Während verschiedenen Sitzungen waren am Sitzungsanfang Gäste anwesend. Zweimal war Hasan Öztürkçe von der Seramax GmbH zu Gast. Mit ihm wurde die zweite Etappe der Nasszellensanierung besprochen. Hauptsächlich ging es um Mehrkosten und die Problematik, dass diverse Wohnungen einen separaten Küchen- und Nasszellenstrang hatten. Die separaten Küchenstränge konnten nicht gleichzeitig mit der Strangsanierung erneuert werden. An einer Sitzung wurden wir von Thomas Petermann besucht. Er überbrachte uns von der Raiffeisenbank Zürich einen Gutschein im Wert von 500 Franken für die Jubiläums-Schiffahrt auf dem Zürichsee. Zudem haben wir mit ihm über die mögliche Entwicklung des Leitzinses gesprochen. An einer Sitzung war Filip Krnjevic von der Turicum Malerei zu Gast. Er hat letztes Jahr begonnen Wohnungen abzunehmen. Mit ihm wurden verschiedene Probleme im Zusammenhang mit der Wohnungsübergabe besprochen. Eine Thematik war die Reinigung. Eine andere Thematik waren die Weissputzwände beim Neubau. Diese sahen schon nach kurzer Zeit sehr abgenutzt aus. Weil keine Lösungen umgesetzt wurden, hat Filip Krnjevic im Laufe des Jahres die Wohnungsabnahmen sistiert. Als Folge davon hat der Vorstand die Abnahmen wieder selber übernommen. An den Sitzungen wurden Wohnungsübergaben regelmässig thematisiert. Immer wieder drehte es sich um die ungenügende Reinigung. Eine Lösung zu unserer Arbeitsentlastung haben wir bis jetzt nicht gefunden. Allerdings muss auch erwähnt werden, dass 35 Wohnungswechsel während einem Kalenderjahr ausserordentlich viele waren.

Mitarbeiter

Wie im vergangenen Jahr hielten wir regelmässig Mitarbeitersitzungen ab. Es handelte sich um kurze Sitzungen mit den einzelnen Mitarbeitern, um die erledigten Aufgaben zu besprechen, künftige Aufgaben zu planen, uns über Probleme aus-

zutauschen und Materialbesorgungen (Putzmittel, Arbeitsutensilien etc.) rechtzeitig zu koordinieren. Aufgrund der ungünstigen Termine und der EBA-Anlässe Ende November und im Dezember mussten wir leider das Mitarbeiteressen aufs nächste Jahr verschieben.

ZUM GEDENKEN

*Seit unserer letzten
ordentlichen Versammlung verstorben:*

Armin Notter

Eisenbahnerstrasse 5

Franziska (Fränzi) Schlatter

Saumackerstrasse 1

Johanna Hoerd-Bürgi

Baslerstrasse 122

Robert Mächler

Baslerstrasse 124

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

*Den Hinterbliebenen
sprechen wir unser herzliches Beileid aus.*

Jahresrechnung 2023 in CHF

Bilanz per 31.12.2023

	31.12.2023	31.12.2022
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	643'561.50	514'654.31
Forderungen aus Leistungen	264'753.80	9'648.65
Übrige kurzfristige Forderungen	15.40	472.70
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'028.20	824.85
Umlaufvermögen	911'358.90	525'600.51
Finanzanlagen	21'100.00	1'100.00
Sachanlagen	79'022'526.45	79'122'490.80
Wertberichtigungen auf Sachanlagen	-16'791'334.00	-15'538'606.00
Anlagevermögen	62'252'292.45	63'584'984.80
TOTAL AKTIVEN	63'163'651.35	64'110'585.31
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	261'888.35	115'727.65
Passive Rechnungsabgrenzungen	473'188.20	612'342.65
Kurzfristiges Fremdkapital	735'076.55	728'070.30
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	54'400'000.00	54'400'000.00
Langfristige Rückstellungen	5'693'527.00	6'928'927.00
Langfristiges Fremdkapital	60'093'527.00	61'328'927.00
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	2'134'200.00	1'875'300.00
Gesetzliche Gewinnreserve	99'000.00	97'000.00
Vortrag vom Vorjahr	79'288.01	54'957.15
Jahresgewinn	22'559.79	26'330.86
Eigenkapital	2'335'047.80	2'053'588.01
TOTAL PASSIVEN	63'163'651.35	64'110'585.31

Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2023

	2023	2022	Budget 2024
Nettoerlös aus Vermietungen	3'492'756.65	3'489'989.50	3'650'000.00
Übrige Erträge	39'905.85	16'806.20	15'000.00
Total betrieblicher Ertrag	3'532'662.50	3'506'795.70	3'665'000.00
Aufwand Liegenschaften	-428'574.97	-613'908.20	-259'600.00
Einlage Erneuerungsfonds	-1'114'600.00	-1'040'200.00	-1'114'600.00
Bruttogewinn	1'989'487.53	1'852'687.50	2'290'800.00
Personalaufwand	-88'077.40	-108'963.05	-110'000.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-92'410.19	-45'785.04	-80'000.00
Abschreibungen	-1'252'728.00	-1'278'294.00	-1'227'673.00
Finanzaufwand	-676'445.25	-385'830.00	-860'000.00
Finanzertrag	22.00	22.00	422.00
Ausserordentlicher Ertrag	150'000.00	0.00	0.00
Direkte Steuern	-7'288.90	-7'506.55	-8'000.00
Jahresgewinn	22'559.79	26'330.86	5'549.00

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

	31.12.2023	31.12.2022
a) Finanzanlagen	21'100.00	1'100.00
Anteilscheine Hyp.-Bürgschaftsgen. (nominal)	1'100.00	1'100.00
Anteilscheine Raiffeisenbank Zürich (nominal)	20'000.00	0.00
b) Sachanlagen	62'231'192.45	63'583'884.80
Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
Land	778'125.00	778'125.00
Gebäude mit Zubehör (Altbauten 1923-1929)	15'975'000.00	15'975'000.00
Gebäude mit Zubehör (Neubauten 2018-2020)	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	69'400.45	169'364.80
Total Sachanlagen vor Abschreibungen	79'022'526.45	79'122'490.80
Amortisationskonto	-16'791'334.00	-15'538'606.00
c) Passive Rechnungsabgrenzungen	473'188.20	612'342.65
Passive Rechnungsabgrenzung	69'989.10	24'914.85
Vorausbezahlte Mieten	308'142.55	310'786.65
Auflagen TG-Sanierung/Zivilschutzanlage	0.00	150'000.00
NK-Rückzahlungen Altbauten	51'621.20	65'570.05
NK-Rückzahlungen Neubauten	43'435.35	61'071.10
d) Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	54'400'000.00	54'400'000.00
Festhypotheken	54'400'000.00	54'400'000.00

Anhang

	31.12.2023	31.12.2022
e) Langfristige Rückstellungen	5'693'527.00	6'928'927.00
Erneuerungsfonds Vorjahr Altbauten	4'115'317.00	4'898'917.00
Ordentliche Einlage Altbauten (1% Vers.-Wert)	405'000.00	366'400.00
Entnahme Nasszellen-/Kellersanierung	-2'350'000.00	-1'150'000.00
Total Erneuerungsfonds Altbauten	2'170'317.00	4'115'317.00
Erneuerungsfonds Vorjahr Neubauten	2'333'200.00	1'729'800.00
Ordentliche Einlage Neubauten (1% Vers.-Wert)	635'500.00	603'400.00
Total Erneuerungsfonds Neubauten	2'968'700.00	2'333'200.00
Erneuerungsfonds Vorjahr Tiefgarage	480'410.00	410'010.00
Ordentliche Einlage Tiefgarage (1% Vers.-Wert)	74'100.00	70'400.00
Total Erneuerungsfonds Tiefgarage	554'510.00	480'410.00
f) Nettoerlös aus Vermietung	3'492'756.65	3'489'989.50
Wohnungsmieten	3'255'012.75	3'255'528.00
Garagenmieten	229'743.90	226'761.50
Diverse Erträge	8'000.00	7'700.00
g) Übrige Erträge	39'905.85	16'806.20
Mieteranteile an Reparaturen	20'935.00	10'285.90
Versicherungsleistungen	18'970.85	6'520.30
h) Aufwand Liegenschaften	428'574.97	613'908.20
Reparaturen und Unterhalt	364'736.27	545'452.75
Abwasser/Kehricht	15'880.40	21'036.25
Versicherungen	47'958.30	47'419.20
i) Personalaufwand	88'077.40	108'963.05
Entschädigung Vorstand	78'000.00	100'000.00
Sozialleistungen	10'077.40	8'963.05
j) Übriger betrieblicher Aufwand	92'410.19	45'785.04
Verwaltungskosten	12'702.49	8'047.19
Personalkosten Verwaltung	18'443.95	0.00
Anlässe	33'098.20	18'442.35
Generalversammlung	21'251.25	12'370.40
Revisionsstelle	6'914.30	6'925.10

Anhang

	31.12.2023	31.12.2022
k) Abschreibungen (2% vom Restwert)	1'252'728.00	1'278'294.00
Altbauten	147'263.00	150'268.00
Neubauten	1'056'032.00	1'077'584.00
Tiefgarage	49'433.00	50'442.00
l) Finanzaufwand	676'445.25	385'830.00
Hypothekarzinsen	676'445.25	385'830.00
m) Finanzertrag	22.00	22.00
Zinsertrag	22.00	22.00

3. Sonstige Angaben	2023	2022
a) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven	62'231'191.45	63'583'883.80
Nettobuchwert Liegenschaften inkl. Land	62'231'191.45	63'583'883.80
b) Brandversicherungswerte		
d er Sachanlagen	111'647'807.00	104'213'291.00
Immobilien Altbauten	40'505'368.00	36'649'194.00
Immobilien Neubauten	63'551'805.00	60'347'512.00
Tiefgarage	7'418'634.00	7'044'585.00
Mobiliar und Einrichtungen	172'000.00	172'000.00
4. Anzahl Mitarbeiter		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10

Anhang

Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Bilanzgewinns per 31.12.2023

	2023	2022
Vortrag Vorjahr	79'288.01	54'957.15
Jahresgewinn	22'559.79	26'330.86
	101'847.80	81'288.01
Die Verwaltung beantragt den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden		
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	2'000.00	2'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	99'847.80	79'288.01
	101'847.80	81'288.01

Zusatzinformationen

Liegenschaften Verzeichnis

Anzahl Wohnungen	Bezugs- jahr	Assekuranz- summen	Anlagekosten ohne Land	Subventionen
129	1924 - 29	40'505'368.00	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		111'475'807.00	78'175'000.00	

Zusatzinformationen

Übersicht über das Genossenschaftskapital

Am 31. Dezember 2023 gezeichnetes Kapital

443	Mieter	6'953	Anteile zu	Fr. 300.—	2'085'900.00
26	Nichtmieter	161	Anteile zu	Fr. 300.—	48'300.00
4 69	Mitglieder	7'114	Anteile zu	Fr. 300.—	2'134'200.00

Am 31. Dezember 2023 einbezahltes Kapital

Bestand am 1. Januar 2023	1'870'100.00
Einzahlungen 2023	134'500.00
Rückzahlungen 2023	2'004'600.00
	-86'100.00
Am 31. Dezember voll einbezahltes Kapital	1'918'500.00
nicht einbezahltes Kapital	215'700.00

Am 31. Dezember 2023 gekündigtes Kapital

19'200.00

Hypothekargläubiger per 31.12. 2023

Titelgläubiger	Zins	Abzahlungen Berichtsjahr	Restschuld 31.12.2023
1. Rang			
Raiffeisenbank (Fest 23.11.27)	2.04 %	-.—	13'500'000.00
Raiffeisenbank (Fest 23.11.27)	2.04 %	-.—	25'000'000.00
Raiffeisenbank (Fest 06.07.27)	0.47 %	-.—	15'900'000.00
		-.—	54'400'000.00

**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 2023 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, 1. März 2024

JEAN FREI
Revisions- und Treuhand AG



Thomas Kropf
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Impressum

Herausgeberin	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA)
Inhalt/Redaktion	Vorstand der EBA
Fotos	Vorstand der EBA
Gestaltungskonzept	Vorstand der EBA
Layout	Schraner Druck AG, Zürich-Altstetten
Druck	Schraner Druck AG, Zürich-Altstetten
Auflage	500 Exemplare
Bezugsquelle	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten Eisenbahnerstrasse 3 8048 Zürich info@eba-zuerich.ch www.eba-zuerich.ch

Zürich-Altstetten, April 2024

