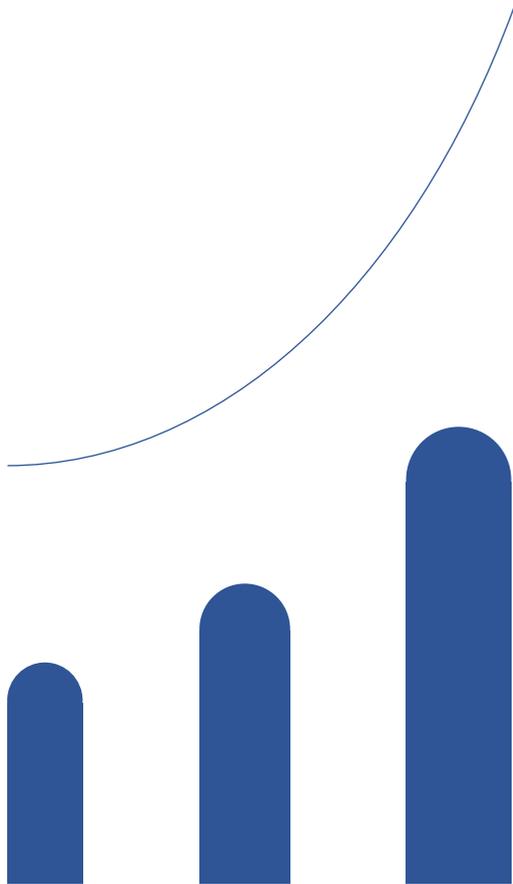
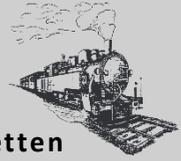


EISENBÄHNER-BAUGENOSSENSCHAFT ZÜRICH-ALTSTETTEN



2024

Jahresbericht / Jahresrechnung



Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten

VORSTAND

Afrim Abazi	Beisitzer (Facility Management)
Eveline Duft	Vizepräsidentin (Aktuariat)
Igor Ferber	Beisitzer (Gebäudetechnik & -management)
Jessica Shatri	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

Sprechstunde:	nach Vereinbarung
Sommerpause:	19. Juli bis 10. August 2025
Betriebsferien:	20. Dezember 2025 bis 4. Januar 2026

Einladung

Einladung zur 102. ordentlichen Generalversammlung 2025 der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA)

Freitag, 11. April 2025, 19:00 Uhr

Europasaal, Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler*
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 19. April 2024
4. Genehmigung des Jahresberichts 2024
5. Abnahme der Jahresrechnung 2024
6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
7. Anträge
8. Verschiedenes

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

Liebe EBA-Familie

Anfangs März haben wir einen historischen Tiefpunkt der Diplomatie erlebt: Auf offener Weltbühne sind der US-Vizepräsident und der ukrainische Präsident aneinander geraten. Das erzürnte den US-Präsidenten. Statt eines «Deals», der zum Frieden zwischen der Ukraine und Russland führen sollte, wurde der ukrainische Präsident quasi aus dem Weissen Haus geworfen. Die Folgen dieses Ekklats sind noch nicht absehbar. Diese historische Pressekonferenz im Oval Office hat jedenfalls nicht zur Beruhigung des Weltgeschehens beigetragen.

Wir sehnen uns nach Weltfrieden. Dieser soll gerecht sein. Genau darin liegt wohl eines der Hauptprobleme: Solange nur die eigenen Interessen in den Vordergrund gestellt werden, wird es wohl immer ungelöste Konflikte geben.

Wie schwierig es ist, persönliche Interessen einem anderen Interesse unterzuordnen, erleben wir auch in der EBA. Wir gewichten die Interessen aller Mitglieder höher, als das Interesse eines einzelnen Mitglieds. Wir fordern von jedem Mitglied Eigenverantwortung, den persönlichen Einsatz in Form von Lebenszeit oder zumindest den verlangten monetären Beitrag, ohne diesen gleich in Frage zu stellen. Beim betroffenen Mitglied kommt das nicht immer gut an, insbesondere wenn wir ungeschickt kommunizieren. An der Diplomatie und Kommunikation müssen nicht nur die Grossen der Weltbühne, sondern auch wir im Vorstand arbeiten. Das Einfordern eines Beitrags vom Einzelnen ist unserer Meinung nach im Sinne der Genossenschaft. Wer selber ein defektes Verbrauchsteil (Gummidichtung, Filter, WC-Deckel, ...) organisiert und bezahlt, wer selber Hand anlegt oder die Reparaturkosten ohne Murren berappt, entlastet unsere Selbstverwaltung und den Aufwand der EBA. Das trägt dazu bei, die Mietzinse zu Gunsten aller tief zu halten.

Die EBA lebt nicht nur von den monetären Beiträgen, sondern auch vom persönlichen Engagement eines jeden einzelnen Mitglieds. In der heutigen Zeit ist es nicht mehr selbstverständlich, dass Lebenszeit zugunsten aller geopfert wird. Aber genau das tun viele in der Genossenschaft. Es ist schön mitzuerleben, wie sich die EBA-Bar entwickelt hat. Inzwischen hat sich eine Event-Gruppe etabliert, die sich selbstorganisiert um die EBA-Bar kümmert. Aus dieser Selbstorganisation sind weitere Events entstanden wie der EBA-Flohmi, die EBA-Bastelnachmittage oder das EBA-Camping. Diese Mitwirkung zu Gunsten aller ist eine wunderbare Bereicherung. Danke allen, die mitwirken und mitgestalten.

Zürich, im März 2025

Schlomo Stokvis

Protokoll der letzten Generalversammlung

Protokoll der 101. ordentlichen Generalversammlung (GV) der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA), Freitag, 19. April 2024, Hotel Spirgarten, Europasaal in Zürich-Altstetten

1. Begrüssung

Der Präsident Schlomo Stokvis läutet um Punkt 19:00 Uhr die 101. ordentliche GV der EBA ein. Er begrüsst im Namen des Vorstands die anwesenden Mitglieder und Gäste. Auf Wunsch diverser Mitglieder wird die GV auf Hochdeutsch durchgeführt. Speziell begrüsst er den ehemaligen EBA-Präsidenten 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 468 eingeladenen Mitgliedern haben sich rund 130 schriftlich oder mündlich entschuldigt, 180 haben keine Rückmeldung gemacht und 160 haben sich für die heutige GV angemeldet.

Verstorbene

Seit der vergangenen GV sind folgende Mitglieder verstorben:

- Armin Notter, Eisenbahnerstrasse 5
- Franziska (Fränzi) Schlatter, Saumackerstrasse 1
- Johanna Hoerd-Bürgi, Baslerstrasse 122
- Robert Mächler, Baslerstrasse 124

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 am 6. April 2024 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 Eingangskontrolle gegen Unterschrift einen orangen 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 es im Anschluss an die heutige GV ein von der EBA offeriertes Bauern-Buffet inkl. Kaffee und Wasser geben wird. Zusätzlich können alkoholische Getränke sowie Süssgetränke auf eigene Kosten bezogen werden.

Bestimmung der Anzahl Stimmen

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

ein Total von 168 Stimmen ergeben. Das absolute Mehr beträgt somit 85 Stimmen. Die Auszählung der Vollmachten ist noch im Gange.

2. Wahl der Stimmenzähler

Folgende Stimmenzähler werden vorgeschlagen:

- Luigi Nania, Eisenbahnerstrasse 1
- Ursula Servodio, Herbstweg 38
- David Müller, Luggwegstrasse 8
- Bernadette Dos Santos, Hohlstrasse 543
- Oliver Arenas, Hohlstrasse 541
- Alois Städler, Eisenbahnerstrasse 7

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

Bestimmung der Anzahl Stimmen sowie des absoluten Mehrs

Nach Auszählung der Vollmachten wird die Anzahl der Stimmen nochmals bekannt gegeben. Es sind 150 Mitglieder anwesend. 18 Mitglieder lassen sich mit Vollmacht vertreten. Dies ergibt ein Total von 168 Stimmen. Das absolute Mehr beträgt 85 Stimmen. Der Präsident bedankt sich bei Raphael Angstmann für das Zusammenzählen der Stimmen.

3. Protokoll der 100. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2023

Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung befindet sich auf den Seiten 6 bis 12 im Jahresbericht. Es gibt keine Einwände zum Protokoll. Das Protokoll der 100. ordentlichen GV vom 5. Mai 2023 wird einstimmig genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei Eveline Duft für das Erstellen des Protokolls. Es folgt ein Applaus.

4. Genehmigung des Jahresberichts 2023

Der Jahresbericht 2023 befindet sich auf den Seiten 13 bis 28. Es wünscht niemand das Wort zum Jahresbericht. Der Jahresbericht 2023 wird einstimmig von der GV genehmigt.

5. Abnahme der Jahresrechnung 2023

Die Jahresrechnung befindet sich auf den Seiten 29 bis 36. Die Jean Frei Revisions- und Treuhand AG hat die Jahresrechnung geprüft und einen Bericht an die Generalversammlung der EBA verfasst. Der Bericht befindet sich auf Seite 37. Gemäss diesem Bericht ist die Jean Frei Revisions- und Treuhand AG nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen sie schliessen müsste, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag des Vorstands über die Gewinnverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen würden.

Bevor über die Jahresrechnung 2023 sowie das Budget 2024 abgestimmt wird, erhält zunächst Thomas Kropf das Wort. Er wiederholt, weder auf gesetztes noch auf statutenwidrige Sachverhalte gestossen zu sein 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. Jürg Schneider erklärt, keine Ergänzungen zur Jahresrechnung zu haben.

Die Jahresrechnung 2023 mit dem Budget 2024 sowie dem Antrag des Vorstands über die Gewinnverwendung per 31.12.2023 wird einstimmig genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei Jürg Schneider für seine riesige Arbeit und insbesondere die Kalkulationen, welche dazu beigetragen haben, dass die Mietzinse trotz stetig steigender Hypothekarzinsen um lediglich fünf Prozent haben erhöht werden müssen. Es gibt einen grossen Applaus.

6. Entlastung der Mitglieder des Vorstands

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

7. Wahlen des Vorstands und der Revisionsstelle

Der Präsident weist darauf hin, dass dieses Jahr die Wahlen für die Amtsperiode vom 1. Juli 2024 bis zum 30. Juni 2027 anstehen. Der Vorstand besteht gemäss Statuten aus fünf bis sieben Mitgliedern. Aktuell sind sieben Mitglieder im Vorstand, weshalb kein weiteres Mitglied gewählt werden kann. Von den aktuellen Vorstandsmitgliedern stellen sich alle zur Wiederwahl zur Verfügung. Es sind dies die Folgenden:

- Afrim Abazi, Chlostermattweg 11, 5444 Künten
- Igor Ferber, Eisenbahnerstrasse 1a, 8048 Zürich
- Jessica Bänninger, Baslerstrasse 122, 8048 Zürich
- Jürg Schneider, Via Pattadiras 10, 7031 Laax
- Nadine Würsch, Eisenbahnerstrasse 14, 8048 Zürich
- Schlomo Stokvis, Eisenbahnerstrasse 5, 8048 Zürich
- Eveline Duft, Luggwegstrasse 10, 8048 Zürich

Mögliche weitere Kandidaten haben sich keine gemeldet. Der Präsident erkundigt sich nochmals, ob sich weitere Kandidaten zur Wahl stellen oder Wahlvorschläge machen möchten. Es gibt keine weiteren Wahlvorschläge.

Der Präsident schlägt zur Erleichterung des Wahlprozederes vor, die Vorstandsmitglieder in globo zu wählen. Er weist darauf hin, dass für eine solche Wahl die GV einverstanden sein müsse. Die GV erklärt sich einstimmig und ohne Einwände damit einverstanden, eine Globo-Wahl durchzuführen.

Wahl des Vorstands

Die Vorstandsmitglieder Afrim Abazi, Igor Ferber, Jessica Bänninger, Jürg Schneider, Nadine Würsch, Schlomo Stokvis und Eveline Duft werden mit 160 Stimmen in globo für die Amtsdauer vom 1. Juli 2024 bis zum 30. Juni 2027 wiedergewählt. Der Präsident bedankt sich im Namen des Vorstands für das Vertrauen. Es gibt einen Applaus.

Konsultative Abstimmung über das Präsidium

Das Präsidium wurde früher durch die GV gewählt. Seit der letzten Statutenrevision konstituiert sich der Vorstand grundsätzlich selbst. Dies geschieht im Rahmen der nächsten Vorstandssitzung. Trotzdem wünscht der Präsident eine konsultative Abstimmung der GV und übergibt das Wort hierfür an Eveline Duft.

Eveline Duft hält fest, dass der aktuelle Präsident Schlomo Stokvis sich im Vorfeld der GV erkundigte, ob ein anderes Vorstandsmitglied das Präsidium übernehmen möchte. Dies ist aktuell nicht der Fall. Schlomo Stokvis hat sich demzufolge bereit erklärt, das Präsidium – im Falle einer Wiederwahl – für eine zweite Amtsperiode zu übernehmen. Auf seinen Wunsch hin wird eine konsultative Abstimmung über die Einsetzung von Schlomo Stokvis als Präsident für die Amtsperiode vom 1. Juli 2024 bis zum 30. Juni 2027 durchgeführt.

Die GV äussert mit 161 Stimmen ihre klare Zustimmung zur Einsetzung von Schlomo Stokvis als Präsident für die nächste Amtsperiode. Es gibt keine Gegenstimmen. Eveline Duft erklärt, dass dieses Ergebnis im Rahmen der Konstitution berücksichtigt werde, und bedankt sich beim Präsidenten für seinen riesigen Einsatz. Es gibt einen grossen Applaus. Das Wort wird wieder an den Präsidenten übergeben.

Der Präsident bedankt sich bei der GV für das Vertrauen. Er erklärt, dass es in der ersten Amtsperiode nicht immer einfach gewesen sei und er deshalb umso mehr überwältigt sei, mit diesem Vertrauen der GV die erste Amtsperiode abzuschliessen und an die nächste Vorstandssitzung gehen zu können.

Wahl der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle JEAN FREI Revisions- und Treuhand AG, Alte Winterthurerstrasse 14A, 8304 Wallisellen AG, stellt sich zur Wiederwahl zur Verfügung. Der Vorstand empfiehlt die bisherige Revisionsstelle wiederzuwählen. Der Präsident erkundigt sich nach weiteren Vorschlägen. Es gibt keine anderen Vorschläge. Die Revisionsstelle wird mit 166 Stimmen wiedergewählt. Der Präsident bedankt sich bei Thomas Kropf für seine geleistete Arbeit. Es gibt einen grossen Applaus.

8. Verschiedenes

Der Präsident kommt zu den Ehrungen. Er hält fest, dass die internen und ausnahmsweise auch die externen Jubilare einen gefüllten Einkaufskorb erhalten. Er verliest die Namen der Jubilare:

25 Jahre / Eintritt 1999

- Rosario & De Luca Rita Chiappetta, Eisenbahnerstrasse 1A
- Qefsere Rexha, Hohlstrasse 541
- Jessica Sidler, Eisenbahnerstrasse 4
- Bruno & Ursula Servodio (nicht mehr in der Genossenschaft wohnhaft)

30 Jahre / Eintritt 1994

- Gabriella Crepaz, Saumackerstrasse 5
- Mustafa & Ayse Kisa, Hohlstrasse 547
- Luciano & Ursula Mellini, Eisenbahnerstrasse 10
- Perez Enzo, Saumackerstrasse 1

40 Jahre / Eintritt 1984

- Denka Bajra, Eisenbahnerstrasse 10
- Shukri & Rabihe Limoni, Eisenbahnerstrasse 9

Der Präsident bittet alle anwesenden Jubilare unter Applaus zu einem Gruppenfoto nach vorne. Er beglückwünscht alle Gefeierte(n).

Termine

Der Präsident gibt folgende, aktuell geplante Termine bekannt:

- Après-GV in der EBA-Bar: 19. April 2024
- Nächste EBA-Bar: 26. April 2024
- EBA-Camping: 28.-30. Juni 2024
- Genossenschaftstag: 6. Juli 2024
- Raclette-Abend: 25. Oktober 2024
- Samichlaus: 6. Dezember 2024
- 102. ordentliche GV: 11. April 2025

Der Präsident erklärt, dass die EBA-Bar auf Initiative von Philipp Busch hin im Anschluss an die GV geöffnet sein werde, und bedankt sich bei ihm für den spontanen Einfall. Zudem weist er insbesondere darauf hin, dass die EBA-Bar jeweils einmal monatlich, meist am letzten Freitag im Monat, geöffnet sein werde und es zudem erstmals ein EBA-Camping geben wird. Es werden die beiden Organisationsverantwortlichen Chris Venetz und David Zimpfer vorgestellt. Das gesamte Eventorganisationsteam freut sich zudem über weitere Mitglieder, die sich melden und ihre Hilfe anbieten.

Um 19.50 Uhr öffnet der Präsident die GV für Anliegen der Mitglieder. Niemand möchte das Wort ergreifen.

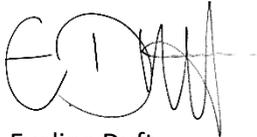
Dank

Abschliessend bedankt sich der Präsident bei allen, speziell bei denen, welche sich seit vergangener GV wieder oder erstmals für die Genossenschaft engagiert haben. Insbesondere bedankt er sich beim Eventorganisationsteam, bei allen Mitarbeitenden, bei denjenigen, die sich heute bereit erklärt haben, die Eingangskontrolle zu machen, sowie bei den Stimmzählern. Zusätzlich bedankt er sich bei den Kindern, welche beim Zopf-Verteilen mitgeholfen haben, sowie ihren Eltern für die Unterstützung. 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.

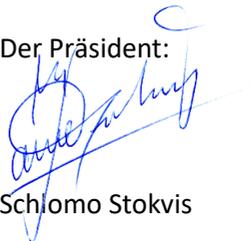
Um 19:54 Uhr schliesst der Präsident die GV 2024 und wünscht allen «en Guete».

Die Protokollführerin:



Eveline Duft

Der Präsident:



Schlomo Stokvis

Finanzen

Wenn Sie unsere Erfolgsrechnung betrachten, so gibt es drei grosse Aufwandsposten: Es sind dies die Einlagen in die Erneuerungsfonds, die Abschreibungen und der Finanzaufwand (Hypoziinsen). Ziehen wir diese drei Posten von den Einnahmen im Jahr 2024 ab, so verbleiben von Total CHF 3'709'836.20 noch genau CHF 505'933.20 um die restlichen Aufwände wie Reparaturen, Personalaufwand, Versicherungen, Gebühren und Abgaben sowie die Steuern zu bezahlen. Diese drei Posten sind in der Jahresrechnung gegeben. Die Amortisation ist zwingend vorgeschrieben und beträgt 2 % vom Restwert der Liegenschaften. Ebenso müssen die Einlagen in die Erneuerungsfonds mit 1 % des Versicherungswertes vorgenommen werden. Die Hypoziinsen (dritter Posten) sind bis ins Jahr 2027 fixiert und erfahren ebenfalls für die nächsten drei Jahre keine Anpassung. Während der nächsten drei Jahre müssen wir also mit diesen Vorgaben kalkulieren. Aus diesem Grund mussten wir auf den Februar 2024 die Mietzinsen um 5 % nach oben anpassen. Ohne diese Erhöhung hätten uns weitere CHF 167'000.– gefehlt.

Bis Ende 2027 werden wir an den Hypoziinsen etwas zusätzlich einsparen können, wenn wir wie im Berichtsjahr die Hypotheken amortisieren können. Das wird möglich sein, solange wir keine grösseren Renovationen machen und die zurückgestellten Mittel für die Amortisation und den Erneuerungsfonds anstelle auf ein Bankkonto legen, an den Hypotheken amortisieren. Das gibt uns in den nächsten drei Jahren eine leichte finanzielle Verbesserung und etwas mehr Spielraum für Reparaturen und Unvorhergesehenes.

Die finanzielle Lage der Genossenschaft ist stabil und gesichert. Ohne hellseherische Fähigkeiten können wir bestimmt sagen, dass bis Ende 2027 weder eine Mietzinserhöhung noch eine Mietzinssenkung erfolgen wird, ungeachtet der Medienmitteilungen über Zinssenkungen oder Erhöhungen. Zur Erinnerung: Wir kalkulieren seit mehr als 30 Jahren mit der Kostenmiete und sind deshalb nicht dem Referenzzinssatz unterstellt.

Vermietungen

Wohnungen

Im Berichtsjahr fanden 18 Mieter- bzw. Wohnungswechsel statt. Drei Wechsel wurden zum Jahreswechsel vollzogen. Ohne interne Wohnungsrochaden wären nur zehn Wohnungswechsel durchgeführt worden. Sieben Mietparteien zogen weg. Drei Wohnungen wurden nach einer Kette von internen Wohnungswechseln aus dem Vorjahr frei. So erhielten zehn neue Mietparteien eine Wohnung. Bei den restlichen acht Wohnungswechseln handelte es sich um interne Rochaden. Dabei wechselten drei Mietparteien in eine grössere Wohnung. Zwei Mietparteien zogen vom Altbau in den Neubau. Eine Unterbelegungssituation konnte gelöst werden. In zwei Fällen wurde der Wunsch von Mietern berücksichtigt, wegen Lärm in eine typengleiche Wohnung umzuziehen.

Die Rochaden aus dem Vorjahr haben die Verwaltung im Berichtsjahr belastet. Trotzdem wurden spezielle Wünsche (Umzug in typengleiche Wohnung) berücksichtigt. Ausserordentliche Kündigungen wurden ermöglicht. Erschwerend waren die kurzfristigen Angebote einer freiwerdenden Wohnung an interne Bewerber. Wegen Absagen, die nicht selten erfolgten, wurden die Wohnungsangebote an die nächsten internen Bewerber noch kurzfristiger. Beim ganzen Aufwand stellte sich immer wieder die Frage, ob es zweckmässig ist, interne Wohnungsrochaden überhaupt durchzuführen. Der Verwaltungsaufwand könnte erheblich reduziert werden, wenn auf Wohnungsrochaden verzichtet würde.

Auf den 1. Februar 2024 wurden die Mieten um 5 % erhöht. Dazu wurden neue Verträge ausgegeben. Eine Mietpartei war mit dem Vorgehen nicht einverstanden. Diese war demzufolge berechtigt, weiterhin die alte Miete zu bezahlen. In diesem Fall wurde eine Mietzinserhöhung von 10 % per 1. Juni 2024 auf dem amtlichen Formular angezeigt – unter Einhaltung aller Fristen. Ursprünglich hat der Vorstand nach Prüfung sämtlicher Zahlen eine Erhöhung um 10 % beschlossen. In diesem einen Fall griffen wir auf den Vorstandsentscheid zurück. Diese Mietzinserhöhung wurde angefochten. Bis heute konnte der Fall nicht abgeschlossen werden. Bis Jahresende konnte nicht geklärt werden, ob die Schlichtungsstelle oder die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen für die Angelegenheit zuständig wäre.

Einstellhalle

Es gibt viele Haushalte, die auf einen zweiten Parkplatz warten. Bei der Parkplatzvergabe haben Haushalte ohne Parkplatz in jedem Fall Vorrang. Wegen Zuzug von neuen Mietern, aber auch weil Mieter ohne Auto sich doch noch für ein Auto entscheiden, sind die Chancen auf einen zweiten Parkplatz pro Haushalt sehr klein.

Im Berichtsjahr standen sechs Bewerbungen aus Haushalten ohne Parkplatz und 18 Bewerbungen aus Haushalten mit Parkplatz auf der Warteliste. Bei letzteren Haushalten warteten sechs Haushalte seit dem Jahr 2020 auf einen zweiten Parkplatz. Insgesamt fanden sieben Parkplatzwechsel statt. Bei zwei Wechseln handelte es sich um Rochaden. Total wurden also nur fünf Parkplätze frei.

Treppenhäuser

Die Treppenhäuser wurden im Altbau alle zwei Wochen nass aufgenommen, im Neubau feucht gewischt. Bei der Bauabnahme wurde der Kunststein bemängelt. Der Kunststeinproduzent empfahl, die Treppen einmal pro Woche mit Steinseife zu reinigen. Deshalb wurde das Treppenhaus an der Baslerstrasse 126 als einziges Treppenhaus wöchentlich gereinigt. Nach einer Testphase von vier Jahren konnte keine Verbesserung der Kunststeinoberfläche festgestellt werden. Deshalb wurde der Test abgebrochen. Neu wird auch an der Baslerstrasse 126 nur noch alle zwei Wochen feucht gewischt.

Ende Jahr verstarb völlig unerwartet Giuseppe Saporito. Er hatte zusammen mit seiner Partnerin Dayamis Sosa Pozo die Treppenhäuser an der Saumackerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, Baslerstrasse 130, 132, Eisenbahnerstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 14 sowie an der Hohlstrasse 551 gereinigt. Sein Tod war für alle ein Schock. Er leistete mit seiner Frau ausgezeichnete Arbeit, wofür wir uns herzlich bedanken. Interimistisch hat Macknight Boahen die Arbeiten übernommen, bevor mit Eva Rodriguez und Bogica Petrovic fest zwei Nachfolgerinnen für Giuseppe Saporito und Dayamis Sosa Pozo gefunden werden konnten.

Auch dem restlichen Reinigungsteam, Arjeta und Senad Sinani, Enver Pacolli, Manuel De Carvalho und Cristina Tavares Cardoso danken wir ganz herzlich für die regelmässigen Einsätze. Wir wissen, dass es manchmal unbefriedigend ist, dass das Treppenhaus kurz nach einer Reinigung wieder aussieht, als wäre es wochenlang nicht geputzt worden. Es wird erwartet, dass dreckige Schuhe oder Stiefel beim Rost vor dem Haus abgeklopft werden. Spätestens bei der Schmutzschleuse lässt sich der Dreck gut abstreifen. Dafür wurden beim Neubau nach Bauabnahme alle Teppiche durch feste Brossenmatten ersetzt. Es gibt Mieter, die selber «Bäseli und Schüfeli» in die Hand nehmen, um Dreckklumpen wegzuwischen. Auch diesen danken wir ganz herzlich für ihren unentgeltlichen Beitrag.

Einstellhalle

Obwohl in der Einstellhalle das Rauchen verboten ist, mussten immer wieder die Gullys von Zigarettenstummeln befreit werden. Erneut wurde die Einstellhalle als

Entsorgungsstelle missbraucht. Einzelne Mieter mussten darauf hingewiesen werden, dass die Lagerung von Reifen und anderen Sachen untersagt wäre. Einige meldeten zurück, dass immer wieder Abfall auf ihrem Platz entsorgt würde.

Für die Reinigung der Einstellhalle sind unsere Arealwarte zuständig. Seit der Sanierung wischen sie so gut als möglich den Boden. Für diesen Einsatz bedanken wir uns herzlich. Wir danken auch allen, die sich nicht bei uns beschwerten, weil fremder Abfall auf dem persönlichen Parkplatz deponiert wird, sondern diesen einfach entsorgen. Wir verstehen alle, die sich über diese Abfallentsorgung ärgern, und appellieren an alle, den eigenen Abfall zu Hause, nicht auf dem Parkfeld des Nachbarn zu entsorgen.

Das E-Mobilitätswesen funktionierte tadellos. David Müller und Ramiro Menghini waren besorgt, dass die E-Autos nur während den Niedertarifzeiten geladen wurden. Entsprechend haben sie Ladezeiten hinterlegt, die ein Laden während den Hochtarifzeiten verunmöglichen sollte. Die Zeitumstellung und ein Update der Ladestationen führten dazu, dass trotzdem auch während den Hochtarifzeiten geladen wurde. Das machte sich sofort bei der Stromrechnung bemerkbar. Aber auch dieses Problem haben die beiden gelöst. Weil sich zudem der Strompreis verteuerte, musste im Berichtsjahr eine Erhöhung von 19 auf 25 Rappen pro Kilowattstunde kommuniziert werden. Wir danken beiden ganz herzlich für ihren gewissenhaften Einsatz.

Areal

Bis zum Berichtsjahr wurde die Mahd der Blumenwiese durch ein Gartenbauunternehmen ausgeführt. Im Berichtsjahr haben unsere Arealwarte zum ersten Mal die Blumenwiese selbst gemäht und geheut. Dazu wurde einerseits ein Balkenmäher gemietet, andererseits eine Mulde zur Entsorgung des Schnittguts gestellt. Es war nicht leicht, ein geeignetes Zeitfenster zu finden, während dem es nicht regnete. Mit dem Heuen wurde beabsichtigt, dass möglichst viele Blumensamen zurückblieben. Zum Unterhalt der Blumenwiese gehörte auch die Bekämpfung der Neophyten. Ein aufmerksamer Mieter, Martin Schuler, wies uns dabei auf den japanischen Knöterich hin. Zusammen mit ihm wurde dieser grosszügig ausgegraben. Es zeigte sich leider, dass es uns noch nicht gelungen ist, diesen vollständig auszurotten.

Neben dem Unterhalt der Blumenwiese gehörten das Rasenmähen, Hecken-schneiden, Wischen der Vorplätze, Jäten, Reinigen der Veloräume, Bodenrinnen, Gullys, Container und vieles mehr zu den Aufgaben der Arealwarte. Mehrfach mussten unsere Arealwarte aufgeboten werden, um Graffitis zu entfernen.

Die umgeknickten Hoflampen waren schon im letzten Jahresbericht ein Thema. Mehrfach wurden diese repariert und provisorisch mit Pfählen fixiert. Die provisorisch fixierten Hoflampen wurden immer wieder umgerissen. Nun gab es Kurzschlüsse auf der Leitung. Aus Sicherheitsgründen haben wir die Stromversorgung unterbrochen, bis alle Gartenleuchten demontiert, das defekte Stromkabel repariert und die Konsolen, die Walter Meier geschweisst hat, montiert sind.

Wir danken unseren Arealwarten Rosario Chiappetta, Selvis Bajra, Pierluigi Moccaldi, Macknight Bohaen und Senad Sinani herzlich für ihren Einsatz. Auch allen anderen, die hie und da Abfall auflasen, Neophyten ausrissen oder einfach Sorge zur Anlage trugen, sei herzlich gedankt.

Reparaturen

Das Reparaturteam ist weiter gewachsen. Im Berichtsjahr standen Andreas Roos, Pierluigi Moccaldi, Beat Glauser, Davide Sicuro, Florijan Klovar, Naim Hasani, Philip Busch und Walter Meier auf der Lohnliste. Die einen haben ganz viele, die anderen wenige, einzelne Aufträge erledigt.

Die Reparaturarbeiten waren vielfältig. Häufig bereiteten uns Wasserhähne, Geschirrspüler, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Unterbauleuchten, Dichtungen, Abläufe, Bewegungsmelder, Kühlschränke und Heizkörper Probleme. Wenn etwas nicht gelöst werden konnte, wurden externe Service-Techniker aufgeboden, insbesondere bei Problemen mit Waschmaschinen, Wäschetrocknern und Geschirrspülmaschinen. Wenn wir eine Reparaturmeldung erhielten, wurde ein Reparaturauftrag erstellt. Jemand aus dem Reparaturteam konnte sich den Auftrag schnappen und das Problem lösen. Wenn keine Lösung gefunden wurde, erhielten wir eine Meldung, damit wir die Reparatur einer externen Firma weitergeben konnten. Dieser Ablauf funktionierte meistens gut. Manchmal blieben Aufträge unerledigt, weil er von niemandem angenommen wurde.

Wir blieben dieses Jahr von grösseren Wasserschäden verschont. In einem Fall musste an der Luggwegstrasse 6 (Neubau) wegen einem Wasserschaden die Decke repariert werden. Der Grund dafür war ein tropfender Küchensiphon, bei dem die Überwurfmutter ungenügend angezogen war. Hinter dem Abfalleimer tröpfelte deshalb stetig und unbemerkt Wasser auf den Boden und gelangte in die untere Wohnung. In einem anderen Fall mussten wir an der Saumackerstrasse 3 (Altbau) einen Wasserschaden beklagen. Hier war im Zusammenhang mit der Nasszellenanierung eine Rohrverbindung undicht. Es wurde schnell eine Reparatur ausgeführt. Diese war ungenügend. Es wurde eine auf Leckortung spezialisierte Firma aufgeboden. Erst nach einer zweiten Reparatur konnte die Schadensursache gefunden und beseitigt werden. Als Folge musste eine Zimmerwand neu tapeziert

werden. An der Baslerstrasse 130 drohte eine Überschwemmung. Grund dafür war ein defektes Steinzeugrohr. Der Defekt führte dazu, dass das Abwasser nicht korrekt abfliessen konnte, sich zurückstaute und über den Bodenablauf in der Waschküche ansammelte. Die Reparatur war nicht einfach auszuführen, weil von den Abwasserkanälen keine Pläne existierten. Zudem zeigte sich, dass das Gefälle unzureichend war. Trotzdem konnte die Reparatur so ausgeführt werden, dass das Problem zumindest vorübergehend gelöst werden konnte.

An der Hohlstrasse 551 gab es einen speziellen Defekt. Aus irgendeinem Grund konnte die Haustüre nicht mehr korrekt bewegt werden. Bei näherer Betrachtung zeigte sich in einer Ecke der Türe ein Bruch. Die Türe wurde ausgehängt. Andreas Roos, der gerade dahergelaufen kam, zeigte, wie man Klemmleisten entfernen konnte, um das Glas herauszunehmen. Walter Meier, unser Hausschlosser, schraubte die geschweisste Bruchstelle mit einem Metallwinkel zusammen. Mit einem geringen Kostenaufwand konnte die Tür repariert und wieder eingesetzt werden.

Anfangs November kam es zu einem Stromausfall an der Hohlstrasse 547 und 549. Nachdem uns verschiedene Mieter gleichzeitig meldeten, dass der Kühlschrank und zum Teil das Licht nicht mehr funktionierte, boten wir sofort das Elektrizitätswerk Zürich (EWZ) auf. Wir ahnten, dass es nicht ein hausinternes Problem war, sondern EWZ-seitig kein Strom geliefert wurde. Wir hatten in Vergangenheit nämlich genau den gleichen Fall. Das EWZ verwies uns an den Elektriker. Der stellte fest, dass auf einer Phase kein Strom ins Haus geliefert wurde. Das EWZ hatte damals in der Trafo-Unterstation eine Sicherung ersetzt und glaubte, das Problem behoben zu haben. Diesmal liess sich das Problem nicht mehr beheben. Es wurde eine Spezialfirma aufgeboden, die eine defekte Muffe beim Stromkabel vor der Hohlstrasse 554 feststellte. Es wurde ein Tiefbauunternehmen organisiert, um eine Notreparatur durchzuführen. Die Mieter im Dunkeln mussten wir trösten. Zu später Stunde wurde entschieden, nicht zu graben und zu reparieren, sondern ein Stromprovisorium anzulegen. Das Provisorium hätte nur während ein paar Tagen installiert sein sollen, diente schliesslich bis Ende des Berichtsjahrs.

Wir sind daran, die Abwicklungsprozesse bei Reparaturmeldungen weiter zu verbessern. Der Ablauf wird beschleunigt, wenn der Mieter bei der Reparaturmeldung alle nötigen Daten angibt. Ist zum Beispiel eine Geschirrspülmaschine defekt, hilft uns neben der Angabe von Namen, Adresse, Telefonnummer und Problembeschreibung auch die Angabe der Seriennummer. Am besten werden Reparaturen über das Online-Formular gemeldet. Wenig hilfreich ist es, wenn eine Meldung

gleichzeitig über verschiedene Kanäle getätigt wird und zusätzlich Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter wegen einer Reparaturmeldung persönlich kontaktiert werden. Das verlangsamt die Prozesse, führt zu Doppelspurigkeiten und frisst unnötig Ressourcen. Wir bedanken uns herzlich beim Reparaturteam für alle geleisteten Einsätze. Diese Einsätze helfen uns, die Kosten für Reparaturen niedrig zu halten. Davon profitieren alle.

Bauangelegenheiten

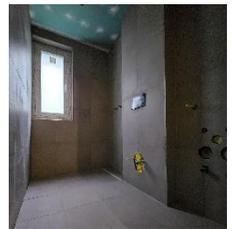
Mängelerledigung Neubau

Obwohl eigentlich alle Mängel erledigt sein sollten, erreichen uns immer wieder Meldungen von einzelnen, unerledigten Mängeln. Wir haben inzwischen begonnen, die Mängel gleich auf Kosten der EBA zu erledigen. Häufig wurden uns nämlich trotz Mängeln Regiestunden verrechnet, weil ein Unternehmen nicht in jedem Fall den Mangel anerkannte. Der Aufwand, der uns damit entstand, war dann in der Summe noch grösser. Uns wurden neue Mängel gemeldet, die wir nicht mehr in Garantie erledigen konnten. In einem Fall wollten wir es genauer wissen: Es ging um die Übergänge zwischen Fenstersims und Fassade. Paul Thoma, ein erfahrener Spengler, also einer vom Fach, zeigte uns bei diesen Übergängen Rissbildungen. Durch eindringendes Wasser war es genug feucht, dass Moos wachsen konnte. Wir haben die Bauherrenberatung und einen externen Experten eingeschaltet. Das Ergebnis der Untersuchung war ernüchternd: Gemäss Experte entsprach die Ausführung dem damaligen Stand der anerkannten Regeln der Baukunde. Laut Expertenbericht wären wir verpflichtet, die Fassade einmal jährlich überprüfen zu lassen. Wir haben uns gefragt, wieso man eine Fassade nicht wartungsfrei ausführen kann. Was aus unserer Sicht einen Mangel darstellte, wurde schliesslich nicht als Mangel anerkannt. Die Verantwortung für die Folgen des Problems wurde auf uns übertragen.

Nasszellensanierung

Im Berichtsjahr wurden die Nasszellen an der Hohlstrasse 551 sowie an der Saumackerstrasse 1, 3, 5, 7 und 9 saniert. Damit sind nun alle 129 Nasszellen im Altbau saniert.

Die Sanierung verlief nicht reibungsfrei. Der Unternehmer hängte ein Bauprogramm auf. Dieses wies Fehler auf. Keller und Zugang zur Waschküche waren zum Beispiel früher als geplant gesperrt. Dank des Einsatzes aller Mieter konnte die Sanierung trotzdem fast wie geplant durchgeführt werden.





Wie bei der ersten und zweiten Etappe wurde die Trennwand zwischen Zimmer und Nasszelle manchmal durchbrochen. Durchbrüche zu vermeiden war nicht möglich. Die auszubauenden Badewannen waren teilweise bereits so in die Trennwand eingelassen, dass diese an manchen Stellen eine Mächtigkeit von nur wenigen Zentimetern aufwies.

Im Gegensatz zur ersten und zweiten Etappe entschieden wir uns, die Holz-Metall-Fenster durch Kunststofffenster zu ersetzen. Obwohl die Fenster frisch gestrichen wurden, blättert bei vielen Fenstern die Farbe wieder ab. Mit den Kunststofffenstern wollten wir diese Problematik vermeiden.

Wir warteten vergeblich auf die Anzeige der Mängelerledigung. Es wurde ein Mängelerledigungstag durchgeführt. Dabei wurden nur wenige Mängel behoben. Zusammen mit Andreas Roos wurden über alle drei Etappen bauherrenseitig die Mängel erfasst. Dabei stellten wir diverse, unerledigte Arbeiten fest. Das veranlasste uns dazu, einen Rückbehalt zu machen. Gleichzeitig wurden wir vom Unternehmen mit zusätzlichen Rechnungen konfrontiert. Die Angelegenheit gipfelte darin, dass wir Post vom Anwalt erhielten. Wir wiesen alle Forderungen bis auf den Rückbehalt zurück. Wir erfuhren, dass diverse Handwerkerleistungen mit der Begründung nicht beglichen wurden, wir würden die Rechnungen nicht zahlen. Deshalb zeigten wir uns bereit, trotz offenen Mängeln und unerledigten Arbeiten, den Rückbehalt zu zahlen, abhängig davon, dass mindestens die Mulden und Paletten entfernt sowie bei der zweiten Etappe die fehlenden Badetuchstangen montiert würden. Bis zum Ende des Berichtsjahrs wurden weder weitere Mängel behoben, noch unsererseits weitere Zahlungen getätigt.

Sanfte Kellersanierung Altbau

Im Zuge der Nasszellensanierung wurden die Keller sanft saniert. Im Gegensatz zur ersten und zweiten Etappe wurde versucht, die Kellersanierung so auf die Nasszellensanierung abzustimmen, dass der Mieter zeitnah das Kellerabteil wieder benutzen konnte. Das klappte nicht, weil diverse Werke wie zum Beispiel die Isolation der verschiedenen Leitungen erst später fertig gestellt wurden. Für die Mieter war es mühsam, solange warten zu müssen. Die Lagercontainer mussten länger stehen bleiben. Diverse Mängel wurden erst ausgeführt, nachdem die Mieter ihr Kellerabteil wieder bezogen haben. Zum Teil geschah der Bezug auch eigenwillig, bevor die Freigabe kommuniziert wurde. Mängelerledigungen in bezogenen Räumlichkeiten waren mühsam, weil sich Staub und Dreck fast nicht vermeiden ließen. In einem Fall wurde der Tiefkühler ausgesteckt, um die Steckdose zu benutzen. Weil der Handwerker vergass, das Gerät wieder an den Strom zu schließen, verdarb der gesamte Inhalt des Tiefkühlers. Nachdem sich der Unternehmer

trotz mehrmaligem Nachhaken nicht um den Schaden kümmerte, wurde der betroffenen Mietpartei ohne die EBA zu belasten kurzerhand von einem Vorstandsmitglied der bezifferte Schaden privat überwiesen.

Anlässe

Generalversammlung (GV)

Die Generalversammlung fand nicht wie gewöhnlich im Mai, sondern im April statt. Damit wurde dem Wunsch entsprochen, die Versammlung nicht während den Schulferien abzuhalten. Sie fand schliesslich am 19. April 2024 statt. Mit 150 Personen war sie durchschnittlich gut besucht. Im Anschluss an die Generalversammlung öffnete die EBA-Bar für alle, die nach der GV noch etwas Kleines trinken, aber wegen Familie nicht in den Ausgang gehen wollten.

EBA-Bar

Im Berichtsjahr hat sich die EBA-Bar stetig weiterentwickelt. Guido von Burg hatte bereits im Vorjahr diverse Unterlagen und Vorlagen für die Organisation geliefert. Diese Vorlagen wurden weiterentwickelt. Mit Chris Venetz, David Müller, David Zimpfer, Martin Schuler und Phillip Busch kümmerte sich ein harter Kern um die Einrichtung, Food und Getränke sowie um verschiedene zusätzliche Angebote wie Uno-Turnier, Quiz und Fussball-WM. Hinter der Bar standen häufig weitere Mitglieder. Ab und zu schenkte ein neues Gesicht die Getränke aus, nicht nur zur Freude der Helfer, sondern auch zur Freude der Gäste. Für frisch Zugezogene war die EBA-Bar ein guter Ort, schnell und unkompliziert Mitglieder kennenzulernen. Einige neue Bewohner meldeten sich gleich als Helfer.

Wir danken allen, die in irgendeiner Form das EBA-Bar-Projekt unterstützten. Wir hoffen, dass dieses Projekt bestehen bleibt. Dafür sind wir auf weitere Freiwillige angewiesen. Wer sich dafür interessiert bei der EBA-Bar mitzuwirken, meldet sich am besten beim Bar-Team. Dort können die Kontaktdaten aufgenommen werden. Danach erhält man Zugang zum Helferplan, wo man sich für verschiedene Arbeiten wie Einrichten, Ausschank und Aufräumen eintragen kann.

EBA-Camping

Das erste Mal überhaupt wurde ein Camping-Wochenende auf dem Gelände der EBA durchgeführt. Federführend waren David Zimpfer und Chris Venetz. Die einen waren sehr skeptisch, die anderen freuten sich schon im Vorfeld riesig auf das Ereignis. Teilnehmen konnten grundsätzlich alle. Angemeldet haben sich vor allem Familien mit Kindern. Die Wetterprognosen waren nicht optimal. Trotzdem gelang es, sowohl einen Teil der Blumenwiese wie auch den Spielrasen zu rechtzeitig zu

mähen. Nachdem die ersten ihr Zelt aufgestellt hatten, gab es kein Zurück mehr. Zelt um Zelt verwandelte sich die Spielwiese in ein Zeltdorf. Für die Kinder und Erwachsenen war es ein Erlebnis der besonderen Art. Wegen den Witterungsbedingungen wurde das Camping-Wochenende verkürzt.

Genossenschaftstag

Am 6. Juli 2024 fand der Genossenschaftstag statt. Er war weniger gut besucht als auch schon. Vermutlich lagen EBA-Camping und Genossenschaftstag zeitlich zu nah beieinander. Die teilnehmenden Kinder erfreuten sich trotzdem an den Aktivitäten. Es wurden zwei Hüpfburgen gemietet. Bei der Anzahl Kinder hat sich das inzwischen bewährt. Für den Genossenschaftstag wurde eine Button-Maschine angeschafft. Diese erfreute sich grosser Beliebtheit und wurde inzwischen bereits mehrere Male eingesetzt. Statt Zirkusanimation wurden Aktivitäten wie Kinderschminken, Jonglage und das Spiel mit Diabolos angeboten.

Der Genossenschaftstag war nicht nur weniger gut besucht, er war auch früh zu Ende. Schuld daran war der Regen. Selbst unter den Zelten war man nur ungenügend geschützt. Weil das Wasser nicht schnell genug versickerte, wurde die Spielwiese in einen seichten Teich verwandelt. Gemütlicher war es im Gemeinschaftsraum (EBA-Bar), wo die Interessierten gebannt das Fussball-EM-Spiel zwischen England und Schweiz verfolgten.

Trotz des schlechten Wetters oder gerade deswegen war der Genossenschaftstag ein friedlicher Anlass. Das gegen England verlorene Elfmeterschiessen passte zum Wetter, trübte die Stimmung aber nur unwesentlich. Es haben wieder ganz viele beim Einkaufen, Aufstellen, Ausschenken, Grillieren und Aufräumen mitgeholfen. Ihnen allen sei herzlich gedankt.

Raclette-Essen

Am 25. Oktober 2024 fand das Raclette-Essen statt. Im Vorjahr wurde das Raclette-Essen wegen den schlechten Wetterprognosen zuerst verschoben und fiel schliesslich buchstäblich ganz ins Wasser. Diesmal hatten wir mehr Glück. Leider konnte der Turbogrill nicht mehr am gleichen Ort ausgeliehen werden. Als Ersatz haben wir in Künten eine Käserei gefunden, die uns nicht nur den Turbogrill zur Verfügung stellte, sondern uns auch einen hervorragenden Raclette-Käse lieferte. Ein paar wenige fanden den Preis von vier Franken pro Raclette-Bon hoch. Als diese ihren Teller mit 120 Gramm Raclette und allem Drum und Dran in den Händen hielten, fielen keine Bemerkungen mehr zum Preis. Alle schwärmten vom guten Käse. Der übriggebliebene Käse wurde von Mitgliedern abgekauft.

Chlausfeier für Alleinstehende

Am Mittag, 6. Dezember 2024, luden wir zur Chlausfeier für Alleinstehende ein. Von den 28 eingeladenen Mitgliedern haben sich 18 für das Mittagessen angemeldet. Einige waren das erste Mal dabei. Am Nachmittag wurde Bingo gespielt. Es gab tolle Preise zu gewinnen.

Samichlaus, Glühwein und Marroni

Am Abend vom 6. Dezember 2024 waren alle eingeladen heisse Marroni zu essen. Für die Kleinen gab es Punch, den Grossen wurde Glühwein serviert. Als es in der Ferne klingelte, gab es für die Kinder kein Halten mehr. Der Samichlaus begleitet von Schmutzlis, die den Wagen mit Chlaussäckli hinterher zogen, kam näher und näher. Für jedes Kind gab es ein Chlaussäckli. Das eine oder andere Kind hatte extra ein Sprüchli geübt.

Zöpfe verteilen

Am 12. Dezember 2024 wurden die Zöpfe verteilt. Die Zöpfe wurden dieses Jahr von den Kindern Charlie, Elma, Inas, Livia, Marlon, Neyla, Nila, Rosa, Selena, Sina und Ylena verteilt. Mit den grossen Kindern klappte das sehr gut. Für die kleinen Kinder war es anstrengend, bis am Schluss durchzuhalten. Alle erfreuten sich an den Süssigkeiten, die am Schluss verteilt wurden. Das erhaltene Geld wurde ebenfalls gleichmässig verteilt. Jedes Kind konnte so einen guten Batzen mit nach Hause nehmen.

Wir bedanken uns herzlich bei den Kindern und den Eltern, die uns unterstützt haben, sowie bei den zuhause wartenden Eltern für das Verständnis, dass die Kinder erst am späten Abend mit der Arbeit fertig waren.

Weitere, selbstorganisierte EBA-Anlässe

Am 23. März 2024 wurde erneut ein EBA-Flohmi durchgeführt. Diesmal fand er nicht draussen, sondern drinnen bei der EBA-Bar statt. Der EBA-Flohmi wurde von Anita Zeneli organisiert. Sie wurde unterstützt vom EBA-Bar-Team. Kleider, Bücher, Spielsachen, Geschirr und vieles mehr wechselten ihren Besitzer. Es wurde verkauft, verschenkt und getauscht. Die Stimmung war ausgelassen und friedlich.

Im Sommer sorgte Chris Venetz dafür, dass ausgewählte Fussball-EM-Spiele in der EBA-Bar übertragen wurden. Phillip Busch sorgte dafür, dass es immer genügend Bier hatte. David Müller war wie bei den anderen Anlässen um den Aushang und die Monitoranzeige in den Liften besorgt.

Am 23. Oktober 2024 fand das Halloween-Basteln für die Kinder statt. Federführend war Alexandra Schwager. Ein Teil der Bastelarbeiten wurde gleich für die Dekoration der EBA-Bar verwendet. Weil das Halloween-Basteln bei den Kindern so

gut ankam, hat Alexandra Schwager am 18. Dezember 2024 das Weihnachts-Basteln organisiert. Unterstützt wurde sie von Christian D'Altri, Minzhen Ouyang, Nadia Stutz und Sereina Leeser. Phillip Busch half beim Einrichten. David Müller gestaltete den Aushang.

Allen sei für ihren Elan und Einsatz herzlich gedankt. Wir danken auch allen, die jetzt nicht namentlich erwähnt wurden, aber trotzdem wesentlich zum Gelingen der EBA-Anlässe und selbstorganisierten Events beigetragen haben. Der Dank gilt auch den Kindern, die mit ihren Bastelarbeiten die EBA-Bar schmückten.

Vielleicht gab es Anlässe, von denen wir nur am Rande erfahren haben, wie zum Beispiel der Räbeliechtliumzug, den Phillip Busch und Sereina Leeser am 6. November 2024 ins Leben riefen. Vielleicht wurden noch weitere Anlässe durchgeführt, von denen wir nichts mitbekommen haben. Wir finden dieses Engagement jedenfalls toll und sind gespannt, welche neuen Anlässe dazukommen.

Geschäftsverkehr und Aktivitäten

Vorstand

Während 13 Sitzungen wurden diverse Mieter- und Bauangelegenheiten besprochen. Es standen wieder viele Entscheide über neue Anschaffungen an. Im Februar wurde eine ausserordentliche Telefonkonferenz abgehalten. Dabei ging es um die Nasszellensanierung. Es drohte ein Baustopp, der abgewendet werden konnte.

Einzelne Unterflurcontainer (UFC) waren über längere Zeit defekt. Hauptproblem war der Zwischenboden. Obwohl die UFC der EBA gehören, wollte uns Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ) nicht erlauben, den Zwischenboden einfach zu entfernen. Zudem hätten wir eine Vereinbarung unterzeichnen müssen, gemäss der wir uns verpflichtet hätten, die Reinigung und Reparatur der UFC an von EWZ bestimmten Firmen zu übertragen. ERZ wäre nicht berechtigt gewesen, Reparatur und Reinigung von privaten UFC zu übernehmen. Inzwischen konnte das Problem gelöst werden: Um ERZ das Recht einzuräumen, die UFC auf Kosten von ERZ zu reinigen und zu reparieren, haben wir uns dazu verpflichtet, die Kosten für die Verlegung der UFC zu übernehmen, sollten diese zum Beispiel wegen einem Ersatzneubauprojekt verlegt werden müssen. Am 10. Juli 2024 unterzeichneten wir den entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag.

Im November hätte die periodische Kontrolle des öffentlichen Schutzraumes stattfinden sollen. Weil sich ein Panzertor nicht bewegen liess, musste die Kontrolle abgebrochen werden. Zudem wurden diverse Installationen bzw. Materialien festgestellt, die in Schutzräumen nicht zulässig sind. Entsprechend erhielten wir Ende

Jahr von Schutz und Rettung Zürich eine entsprechende Aufforderung zur Mängelbehebung. Die periodische Schutzraumkontrolle wurde auf November 2025 verschoben.

Ende Jahr konnte eine lange Pendenz endlich abgeschlossen werden: Mit der Annahme der neuen Statuten an der GV 2017 ist es neu nur noch natürlichen Personen möglich, Mitglied der EBA zu sein. Während die SBB, bis dahin EBA-Mitglied, uns postwendend die Rückzahlungsangaben lieferte, wurde die Angelegenheit seitens der Stadt Zürich erst im Berichtsjahr von der Rechnungsprüfungskommission behandelt. Im November hat der Vorsteher des Finanzdepartement Daniel Leupi schliesslich verfügt, der Rückerstattung der von der Stadt Zürich im Rahmen der städtischen Wohnbauförderung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten gewährten Anteilscheinkapitalbeteiligung im Gesamtbetrag von CHF 11'100.– zuzustimmen. Die Rückzahlung des Anteilkapitals erfolgte mit sieben Jahren Verspätung zum Jahresende.

Mitarbeiter

Mit den Arealwarten und den Reinigungsleuten wurden anfangs Jahr Kurzsitzungen durchgeführt. Das neue Rapportwesen hat sich soweit etabliert, dass es keinen Anlass für mehr Sitzungen gab. Die Arbeiten waren klar. Zusätzliche Arbeiten konnten im Rapport nachgetragen werden. Mit der Signal-Messenger-App konnte bei unvorhergesehenen Aufgaben relativ schnell reagiert werden.

Die E-Mobilitäts-Beauftragten David Müller und Ramiro Menghini sorgten dafür, dass die Ladestationen immer tadellos funktionierten. Es war keine Sitzung nötig. Der Austausch zwischen E-Mobilitäts-Beauftragten und Vorstand fand mündlich oder per E-Mail statt.

Mit den Reparateuren wurde dieses Jahr keine Sitzung durchgeführt. Das Reparaturteam wuchs während dem Berichtsjahr stetig. Erst am Mitarbeiteressen gab es eine gute Gelegenheit sich untereinander besser kennenzulernen.

Weil im Vorjahr kein Mitarbeiteressen stattfand, wurde dieses am 1. März 2024 nachgeholt. Von den 17 eingeladenen Mitarbeitern nahmen neben dem Vorstand elf Mitarbeiter teil. Das Mitarbeiteressen 2024 fand am 22. November 2024 statt. Diesmal nahmen von 21 Eingeladenen 14 Mitarbeiter teil. Beide Mitarbeiteressen waren gesellige Anlässe und gute Gelegenheit, einander von einer anderen Seite kennenzulernen.

Zum Gedenken

Seit unserer letzten
ordentlichen Versammlung verstorben:

Anneliese Böckli
Baslerstrasse 124

Giuseppe Saporito
Hohlstrasse 551

Hans Kundert
Baslerstrasse 124

Marie Schmid
Saumackerstrasse 7

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

Den Hinterbliebenen
sprechen wir unser herzliches Beileid aus.

Jahresrechnung 2024 in CHF

Bilanz per 31.12.2024

	31.12.2024	31.12.2023
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	776'725.43	643'561.50
Forderungen aus Leistungen	29'918.00	264'753.80
Übrige kurzfristige Forderungen	4'769.93	15.40
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'754.25	3'028.20
Umlaufvermögen	819'167.61	911'358.90
Finanzanlagen	21'100.00	21'100.00
Sachanlagen	79'016'679.60	79'022'526.45
Wertberichtigungen auf Sachanlagen	-18'019'007.00	-16'791'334.00
Anlagevermögen	61'018'772.60	62'252'292.45
TOTAL AKTIVEN	61'837'940.21	63'163'651.35
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	224'422.05	261'888.35
Passive Rechnungsabgrenzungen	409'098.15	473'188.20
Kurzfristiges Fremdkapital	633'520.20	735'076.55
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	53'500'000.00	54'400'000.00
Langfristige Rückstellungen	5'397'936.15	5'693'527.00
Langfristiges Fremdkapital	58'897'936.15	60'093'527.00
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	2'108'100.00	2'134'200.00
Gesetzliche Gewinnreserve	101'000.00	99'000.00
Vortrag vom Vorjahr	99'847.80	79'288.01
Jahresverlust/-gewinn	-2'463.94	22'559.79
Eigenkapital	2'306'483.86	2'335'047.80
TOTAL PASSIVEN	61'837'940.21	63'163'651.35

Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2024

	2024	2023	Budget 2025
Nettoerlös aus Vermietungen	3'660'574.45	3'492'756.65	3'660'000.00
Übrige Erträge	49'261.75	39'905.85	20'000.00
Total betrieblicher Ertrag	3'709'836.20	3'532'662.50	3'680'000.00
Aufwand Liegenschaften	-344'585.60	-428'574.97	-335'000.00
Einlage Erneuerungsfonds	-1'116'100.00	-1'114'600.00	-1'116'100.00
Bruttogewinn	2'249'150.60	1'989'487.53	2'228'900.00
Personalaufwand	-89'497.40	-88'077.40	-89'000.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-64'578.86	-92'410.19	-80'000.00
Abschreibungen	-1'227'673.00	-1'252'728.00	-1'203'120.00
Finanzaufwand	-860'130.00	-676'445.25	-841'770.00
Finanzertrag	583.67	22.00	583.00
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	150'000.00	0.00
Direkte Steuern	-10'318.95	-7'288.90	-8'000.00
Jahresverlust/-gewinn	-2'463.94	22'559.79	7'593.00

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

	31.12.2024	31.12.2023
a) Finanzanlagen	21'100.00	21'100.00
Anteilscheine Hyp.-Bürgschaftsgen. nominal	1'100.00	1'100.00
Anteilscheine Raiffeisenbank Zürich nominal	20'000.00	20'000.00
b) Sachanlagen	60'997'672.60	62'231'192.45
Mobiliar und Einrichtungen	1.00	1.00
Land	778'125.00	778'125.00
Gebäude mit Zubehör (Altbauten 1923-29)	15'975'000.00	15'975'000.00
Gebäude mit Zubehör (Neubauten 2018-20)	57'500'000.00	57'500'000.00
Tiefgarage 1991	4'700'000.00	4'700'000.00
Total Immobilien	78'953'125.00	78'953'125.00
E-Mobilität Tiefgarage Vorfinanzierung	63'553.60	69'400.45
Total Sachanlagen vor Abschreibungen	79'016'679.60	79'022'525.45
Amortisationskonto	-18'019'007.00	-16'791'334.00
c) Passive Rechnungsabgrenzungen	409'098.15	473'188.20
Passive Rechnungsabgrenzung	10'513.35	69'989.10
Vorausbezahlte Mieten	295'767.65	308'142.55
NK-Rückzahlungen Altbauten	65'890.90	51'621.20
NK-Rückzahlungen Neubauten	36'926.25	43'435.35
d) Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	53'500'000.00	54'400'000.00
Festhypotheken	53'500'000.00	54'400'000.00

Anhang

	31.12.2024	31.12.2023
e) Langfristige Rückstellungen	5'397'936.15	5'693'527.00
Erneuerungsfonds Vorjahr Altbauten	2'170'317.00	4'115'317.00
Ordentliche Einlage Altbauten (1% Vers.-Wert)	406'500.00	405'000.00
Entnahme Nasszellen-/Kellersanierung	-1'400'000.00	-2'350'000.00
Entnahme Sanierung Hauszuleitung	-11'690.85	0.00
Total Erneuerungsfonds Altbauten	1'165'126.15	2'170'317.00
Erneuerungsfonds Vorjahr Neubauten	2'968'700.00	2'333'200.00
Ordentliche Einlage Neubauten (1% Vers.-Wert)	635'500.00	635'500.00
Total Erneuerungsfonds Neubauten	3'604'200.00	2'968'700.00
Erneuerungsfonds Vorjahr Tiefgarage	554'510.00	480'410.00
Ordentliche Einlage Tiefgarage (1% Vers.-Wert)	74'100.00	74'100.00
Total Erneuerungsfonds Tiefgarage	628'610.00	554'510.00
f) Nettoerlös aus Vermietung	3'660'574.45	3'492'756.65
Wohnungsmieten	3'406'392.00	3'255'012.75
Garagenmieten	246'582.45	229'743.90
Diverse Erträge	7'600.00	8'000.00
g) Übrige Erträge	49'261.75	39'905.85
Mieteranteile an Reparaturen	43'163.05	20'935.00
Versicherungsleistungen	6'098.70	18'970.85
h) Aufwand Liegenschaften	344'585.60	428'574.97
Reparaturen und Unterhalt	277'242.20	364'736.27
Abwasser/Kehricht	14'731.95	15'880.40
Versicherungen	52'611.45	47'958.30
i) Personalaufwand	89'497.40	88'077.40
Entschädigung Vorstand	78'000.00	78'000.00
Sozialleistungen	11'497.40	10'077.40
j) Übriger betrieblicher Aufwand	64'578.86	92'410.19
Verwaltungskosten	10'938.52	12'702.49
Personalkosten Verwaltung	18'513.45	18'443.95
Anlässe	6'466.34	33'098.20
Generalversammlung	21'928.10	21'251.25
Revisionsstelle	6'732.45	6'914.30

Anhang

	31.12.2024	31.12.2023
k) Abschreibungen (2% vom Restwert)	1'227'673.00	1'252'728.00
Altbauten	144'317.00	147'263.00
Neubauten	1'034'912.00	1'056'032.00
Tiefgarage	48'444.00	49'433.00
l) Finanzaufwand	860'130.00	676'445.25
Hypothekarzinsen	860'130.00	676'445.25
m) Finanzertrag	583.67	22.00
Zinsertrag	583.67	22.00
n) Ausserordentlicher Ertrag	0.00	150'000.00
Auflösung Rückstellung Tiefgarage	0.00	150'000.00

3. Sonstige Angaben

	2024	2023
a) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven	60'997'671.60	62'231'191.45
Nettobuchwert Liegenschaften inkl. Land	60'997'671.60	62'231'191.45
b) Brandversicherungswerte der Sachanlagen	111'794'749.00	111'647'807.00
Immobilien Altbauten	40'652'310.00	40'505'368.00
Immobilien Neubauten	63'551'805.00	63'551'805.00
Tiefgarage	7'418'634.00	7'418'634.00
Mobilien und Einrichtungen	172'000.00	172'000.00

4. Anzahl Mitarbeiter

	2024	2023
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10

Anhang

Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Bilanzgewinns per 31.12.2024

	2024	2023
Vortrag Vorjahr	99'847.80	79'288.01
Jahresverlust/-gewinn	-2'463.94	22'559.79
	97'383.86	101'847.80

Die Verwaltung beantragt den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2024	2023
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	2'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	97'383.86	99'847.80
	97'383.86	101'847.80

Zusatzinformationen

Liegenschaften-Verzeichnis

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

Zusatzinformationen

Übersicht über das Genossenschaftskapital

Am 31. Dezember 2024 gezeichnetes Kapital

421	Mieter	6'930	Anteile zu Fr. 300.--	2'079'000.00
23	Nichtmieter	97	Anteile zu Fr. 300.--	29'100.00
444	Mitglieder	7'027	Anteile zu Fr. 300.--	2'108'100.00

Am 31. Dezember 2024 einbezahltes Kapital

Bestand am 1. Januar 2024	2'134'200.00
Einzahlungen 2024	39'900.00
	<hr/>
	2'174'100.00
Rückzahlungen 2024	-82'500.00
	<hr/>
Am 31. Dezember voll einbezahltes Kapital	2'091'600.00

nicht einbezahltes Kapital 16'500.00

Am 31. Dezember 2024 gekündigtes Kapital 12'000.00

Hypothekargläubiger per 31.12.2024

Titelgläubiger	Zins	Abzahlungen Berichtsjahr	Restschuld 31.12.2024
1. Rang			
Raiffeisenbank (Fest 23.11.27)	2.04 %		13'500'000.00
Raiffeisenbank (Fest 23.11.27)	2.04 %	900'000.00	24'100'000.00
Raiffeisenbank (Fest 06.07.27)	0.47 %		15'900'000.00
			<hr/>
			53'500'000.00

JEAN FREI REVISIONS- UND TREUHAND AG

Alte Winterthurerstrasse 14A • Postfach • CH-8304 Wallisellen • Telefon +41 44 389 89 89 • info@jeanfrei.com

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 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

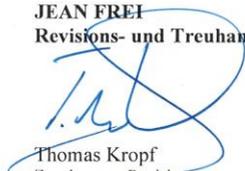
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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

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

Wallisellen, 7. März 2025

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	EBA
Druck	ADAG Print Zürich
Auflage	500 Exemplare
Bezugsquelle	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten Eisenbahnerstrasse 3 8048 Zürich info@eba-zuerich.ch www.eba-zuerich.ch

Zürich, März 2025

