

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and balconies. A large tree trunk is visible on the right side. The image is partially overlaid by a blue geometric shape in the bottom left corner.

GESCHÄFTSBERICHT 2017



Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

GESCHÄFTSBERICHT 2017

Vorwort des Präsidenten	3
Bauen in der GBL	4
Leben in der GBL	9
Geschäftsstelle und GBL-Betriebe	16
Jahresrechnung 2017	18
Revisionsbericht	32
Geburten und Todesfälle	33
Vorstand und Revisionsstelle	34
Personal der GBL	35

Gemeinsam bauen und leben

Vorwort des Präsidenten

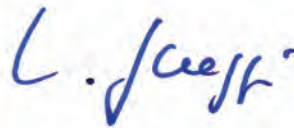
Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer, sehr geehrte Damen und Herren

Im Jahr 2017 konnte im Kleinzelgli in Schlieren die Gesamtanierung des Hochhauses erfolgreich abgeschlossen werden. Sanierungen von Hochhäusern im bewohnten Zustand sind eine Herausforderung für die Architekten und Unternehmer. Die Koordination unter den einzelnen Gewerken muss reibungslos funktionieren, damit der Zeitplan eingehalten werden kann. Aber auch für die Bewirtschaftung ergeben sich knifflige Fragen bei der zeitweisen Umsiedlung von Mietern in freie Wohnungen innerhalb der Genossenschaft.

Sehr viel Geduld brauchten aber vor allem die Bewohnerinnen und Bewohner, welche über ein Jahr in einer Baustelle leben mussten und zeitweise auch ihre Wohnung nur eingeschränkt nutzen konnten. Die neuen Wohnungen mit modernen Küchen und Bädern sowie grosszügigen Balkonen entschädigen für die Unannehmlichkeiten.

Die Geschäftsstelle war mit zwei grossen internen Projekten beschäftigt: der Integration der Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon in den administrativen Ablauf der GBL und der Einführung einer neuen EDV-Software. Letzteres hat sich aufgedrängt, da die alte Immobilienverwaltungs- und Lohnverarbeitungssoftware nicht mehr im gewünschten Mass weiterentwickelt und ein Wechsel immer dringlicher wurde. Die neue Software basiert auf einem in der Schweiz entwickelten und im Bereich der KMU weitverbreiteten Produkt. Die GBL ist damit für die Zukunft gut gerüstet mit den neuen Möglichkeiten, welche diese Lösung bietet.

Ihr Präsident



Mark Jaeggi

A modern multi-story building with a yellow-green facade and a glass-enclosed section. The building features a grid of windows and balconies. The image is overlaid with a blue and red geometric graphic in the bottom left corner.

Bauen in der GBL

Abschluss Sanierung Wohnhochhaus Kleinzelligstrasse (Schlieren – 18. Etappe)



Im Spätsommer konnte die Gesamtanierung des Wohnhochhauses mit 40 Wohnungen bis auf die Umgebungsarbeiten fertiggestellt werden. Die GBL hatte das Gebäude im Jahr 1978 im Baurecht mit der Stadt Schlieren bezogen. Der Umfang der Sanierung war mit der Erdbebenertüchtigung, dem Ersatz der Küchen und Bäder inklusive deren Leitungen, Balkonersatz bzw. -vergrößerung, Lift- und Waschküchenersatz, Dach- und Fassadenisolation sowie Umgebungsarbeiten sehr intensiv. Für die Bewohnerinnen und Bewohner war das Wohnen während etwa zwölf Monaten mit Lärm und Staub auf der Baustelle oft eine Belastung. Aufgrund der Eingriffstiefe mussten zusätzlich die Kleinwohnungen geräumt werden. Den betroffenen Mietern bot die GBL temporäre oder je nach Möglichkeit dauerhafte Ersatzwohnungen an.

Das Haus mit der ebenfalls aufgefrischten Umgebung erstrahlt nun in neuem Glanz. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben neue Bäder und Wohnküchen erhalten sowie Balkone mit einer doppelten bis dreifachen Grösse. Dank der neuen Duschen in den Kleinwohnungen stehen auch mehr barrierefreie Nasszellen zur Verfügung,

welche bei Jüngeren wie bei Mietern mit eingeschränkter Mobilität sehr beliebt sind. Mit den zusätzlichen Waschküchen konnten die Waschmöglichkeiten nahezu verdoppelt werden. Die Geräte stehen den Bewohnern neu mit freiem Einschreiben im Waschküchenkalender zur Verfügung. Noch in Planung befindet sich die Optimierung der Balkonentwässerung, welche aufgrund des teilweise stehenden Wassers bemängelt werden musste.

Der Abschluss der Sanierung wurde mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohnhochhauses Kleinzelligli im September traditionsgemäss mit einem Apéro gefeiert.

Architektur

Gutknecht Jäger Architektur GmbH, Zürich

Baumanagement und Bauleitung

Zahner Bauleitungen GmbH, Schlieren

Kostenvoranschlag (KV)

CHF 9'706'500

Bauberechnung (provisorisch)

CHF 9'500'000

Minderkosten zu KV CHF -206'500

Ersatzneubau Heidenkeller (Urdorf – 29. Etappe)



Die Ersatzneubauten mit den 62 Wohnungen der Siedlung Heidenkeller nahmen dank gutem Baufortschritt ihre Formen an. Der Rohbau wurde in allen Häusern bis Ende 2017 abgeschlossen.

Die Punkthäuser in der unteren Parzellenhälfte mit den Eco-Wohnungen (Wohnungsgrösse «Eco» mit kleineren Zimmern) und ohne Lift, dafür aber preiswerteren Mieten, können bereits Mitte August bzw. im September 2018 bezogen werden. Die übrigen Wohnungen in den Zeilenbauten mit Lift und direktem Zugang in die Tiefgarage werden bis Mitte Dezember 2018 bezogen, nach rund zwei Jahren Bauzeit. Die Umgebungsarbeiten werden noch bis Frühling 2019 andauern.

Die Siedlung Heidenkeller wird folgenden Wohnungsmix und Bruttomietzinse aufweisen (Stand April 2018):

1	1.5-Zimmer-Wohnung	54 m ²	CHF 1'114
12	2.5-Zimmer-Wohnungen	58 m ²	CHF 1'242 bis 1'312
9	3.5-Eco-Zimmer-Wohnungen	74 m ²	CHF 1'465 bis 1'515

19	3.5-Zimmer-Wohnungen	87-89 m ²	CHF 1'629 bis 1'782
9	4.5-Eco-Zimmer-Wohnungen	96 m ²	CHF 1'784 bis 1'824
12	4.5-Zimmer-Wohnungen	104 m ²	CHF 1'969 bis 2'039
1	Gemeinschaftsraum	62 m ²	

Die Bruttomietzinse verstehen sich vor definitiver Bauabrechnung. Aufgrund der aktuellen Prognose, des planmässigen Baufortschritts und der vorsichtigen Schätzung beim Kostenvoranschlag ist mit keinen weiteren Mehrkosten zu rechnen.

Architektur und Bauleitung

Primobau AG, Zürich

Baukredit GV 2011

CHF 27'000'000 (exkl. MwSt.)

Kostenvoranschlag (KV)

CHF 28'822'000 (exkl. MwSt.)

Kostenprognose

CHF 28'822'000 (exkl. MwSt.)

Ersatzneubau Langhagweg (Albisrieden – 1. Etappe)



Als dritte und letzte Bauphase der Arealüberbauung «Langhag» wurde mit dem Rückbau des Gebäudes Langhagweg 4-6 begonnen. Es ist geplant, den Rohbau bis zum Winter 2018/19 fertigzustellen. Die neuen 20 Wohnungen stehen voraussichtlich im Juni 2019 zum Bezug bereit. Nach Abschluss des Ersatzneubaus wird der Langhagweg vom Tiefbauamt der Stadt Zürich zur Begegnungszone umgestaltet. Eine verkehrsfreie Zone kann leider nicht geschaffen werden, da der Langhagweg Bestandteil des überregionalen Velowegnetzes ist.

Architektur

Chebbi Thomet Architektinnen AG

Baumanagement und Bauleitung

Primobau AG, Zürich

Baukredit GV 2010

CHF 11'102'400

Kostenvoranschlag (KV)

CHF 10'284'000

Kostenprognose

CHF 10'284'000

Der Ersatzneubau Langhagweg 4-6 wird folgenden Wohnungsmix aufweisen:

5	3.5-Zimmer-Wohnungen	80 m ²
7	4.5-Eco-Zimmer-Wohnungen	96-99 m ²
4	4.5-Zimmer-Wohnungen	116 m ²
4	5.5-Eco-Zimmer-Wohnungen	115 m ²

Die Mietzinse werden im Herbst 2018 auf den Vermietungsbeginn festgelegt.

Erneuerungsplan 2018 bis 2023

Siedlung	Etappe	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Wohnungen		Baujahr	
								alt	neu		
Albisrieden											
Langhag (3. Bauphase)	1								12	20	1988
Sackzelg "1"	3						◆		48	~ 105	1934
Fellenberg "1"	5						◆		42	~ 40	1944
Langgrüt	9			◆					100	~ 136	1952
In der Wässerli "1"	17								60	60	1977
Schlieren											
Lacheren (Limmatstrasse)	22/23	◆							36		1950/70
Pflugstrasse	24	Liftsanierung						19	19	1973	
Urdorf											
Heidenkeller	29								54	62	1968

- Gesamtsanierung, teilweise unbewohnt bzw. Erweiterung oder Teilersatz
- Ersatzneubau
- Befristete Vermietungen und Umsiedlungsmassnahmen (3-5 Jahre vor Baubeginn)
- ◆ Vorlage Baukredit an Generalversammlung

Ersatzneubau Langhag «Langhagweg 4-6» (Albisrieden, 1. Etappe)

Die Vermietung der dritten und letzten Bauphase im Projekt «Langhag» an die Genossenschafter/-innen der GBL wird voraussichtlich im Winter 2018/2019 starten.

Machbarkeitsstudie Siedlungen Sackzelg 1, Fellenberg 1 und Langgrüt (Albisrieden, 3./5./9. Etappe)

Im Jahr 2017 führte die GBL eine Machbarkeitsstudie für die Siedlungen Sackzelg 1 (3. Etappe), Fellenberg 1 (5. Etappe) und Langgrüt (9. Etappe) durch. Die Studie sieht ein etappiertes Vorgehen mit Ersatzneubauten mit sozialverträglichen Mieten vor. Nach der Mieterinformation im März 2018 werden alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter über das Projekt anlässlich der GV 2018 sowie in den GBL-Nachrichten informiert. Der Baukredit für die erste Bauphase wird frühestens nach dem Architekturwettbewerb der GV 2020 vorgelegt werden können.

Gesamtsanierung Wässerli 1 (Albisrieden, 17. Etappe)

Für 2019 ist eine Gesamtsanierung (Fassade, Küchen, Bäder und Haustechnik) des Wohnhauses in der Wässerli 13 und 15 geplant. Die Sanierung der Liegenschaft mit 60 Wohnungen aus dem Jahr 1977 erfolgt im vermieteten bzw. teilweise unbewohnten Zustand. Die Bewohnerinnen und Bewohner wurden im Februar 2017 sowie April 2018 über die Sanierung informiert.

Ersatzneubau Lacheren (Schlieren, Limmatstrasse, ex 22./23. Etappe)

Für den geplanten Ersatzneubau der Siedlung Lacheren wurde im Jahr 2017 ein Projektstudienwettbewerb mit vier eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Über den Baukredit für das Projekt wird an der GV 2018 entschieden. Allen Bewohnerinnen und Bewohnern werden Ersatzwohnungen in den Siedlungen der GBL angeboten.

Ersatzneubau Heidenkeller (Urdorf, Keimlerweg, 29. Etappe)

Der Bezug wird gestaffelt von Mitte August bis Mitte Dezember 2018 sein.



Leben in der GBL

Genossenschaftliche Aktivitäten

10

GBL | Geschäftsbericht 2017



Seniorinnen und Senioren

Mittagstisch

Vor vier Jahren führte die GBL in Schlieren einen Mittagstisch für Seniorinnen und Senioren ein. Seither wurde der Anlass schrittweise ausgebaut. Im vergangenen Jahr fand der Mittagstisch erstmals in Albisrieden statt. Seit diesem Jahr wird der Mittagstisch neu auch in Altstetten angeboten.

Ausflug und Grillfest in Schlieren

Seit mehreren Jahren organisieren engagierte Genosschafterinnen und Genosschafter in Schlieren einen Seniorenausflug sowie das sogenannte «Bräteln in der Trublerhütte». Beide Anlässe fanden auch dieses Jahr wieder mit reger Beteiligung statt.

Bewegungsangebote in Albisrieden

Alle zwei Wochen fanden unter dem Titel «GBL bewegt – aktiv im Alter» im Gemeinschaftsraum Wässeri Bewegungslektionen für Seniorinnen und Senioren statt. Jeden

Montagnachmittag wurden im selben Raum Yogalektionen angeboten. Ebenfalls an aktive und bewegungsfreudige Seniorinnen und Senioren richtet sich «Zumba-Tanz im Sitzen». Dieser Tanzkurs wurde neu eingeführt und findet im Gemeinschaftsraum Stooss statt. Damit besteht ein weiteres Bewegungsangebot für Seniorinnen und Senioren an einem neuen Standort in Albisrieden.

Computer, Spiele und weitere Aktivitäten in der Wässeri

Ein Racletteessen, ein Kürbissuppeessen und einen Weihnachtsapéro gibt es bereits seit mehreren Jahren bei den Bewohnerinnen und Bewohnern in der Wässeri. Dieses Jahr kamen ein Computer- und ein Spielnachmittag für Seniorinnen und Senioren hinzu.



Kinder und Familien

Stoossareal und Letzihof

Auch dieses Jahr fand wieder auf dem Stoossareal und dem «Pünktliplatz» beim Langhagweg ein Kinderflohmarkt statt. Das Hoffest im Stoossareal stand dieses Jahr unter dem Motto «Hereinspaziert in die Welt des Zirkus». Zu sehen und zu bestaunen gab es eine Zauber- und eine Feuershow sowie eine Schlangenbeschwörerin. Ein Filmworkshop sowie Akrobatik- und Jongliermaterial luden zum Mitmachen ein. Und mit einem Naschstand, Barbetrieb und Barbecue war auch für das leibliche Wohl gesorgt.

Überbauung Langhag

Im Frühling haben die Bewohnerinnen und Bewohner das Weidenhaus auf dem Areal Langhag instand gesetzt. Nach der Instandstellung, bei der Gross und Klein tatkräftig mitgeholfen haben, feierten die Bewohnerinnen und Bewohner ein Frühlingsfest mit über 50 Erwachsenen und Kindern.

Räbeliechtliumzug Albisrieden

«Auf zu den Sternen» hiess das Motto beim diesjährigen Räbeliechtliumzug. Mit einem als Rakete geschmückten Wagen nahm die GBL am Räbeliechtliumzug Albisrieden teil.

Samichlaus und Weihnachtsausstellung

Anfang Dezember besuchte der Samichlaus die GBL-Kinder im Gemeinschaftsraum Stooss. Er erzählte den Kindern eine Geschichte, liess sich Verse und Lieder vortragen und verteilte zur Belohnung Nüssli und Mandarinen. Zuvor hatten die Kinder aus dem Kinderkunstclub im Gemeinschaftsraum ihre diesjährigen Produktionen dem interessierten Publikum vorgestellt und selber gedruckte Weihnachtskarten verkauft.



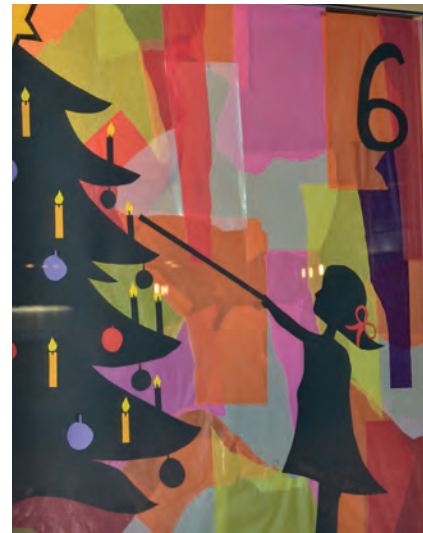
Siedlungs- und Mieterfeste

Albisrieden und Birmensdorf

Über 90 Erwachsene und knapp 20 Kinder lockte das Siedlungsfest In der Wässerli und In der Ey nach draussen. Das Fest war ein fröhlicher Anlass mit Musik und Tanz. Und auch in Birmensdorf wurde gefeiert, wenn auch drinnen, denn das Fest in der Siedlung Weissenbrunnen wurde von einem Sommergewitter überrollt. Gut, dass die Bewohnerinnen und Bewohner im Festzelt Schutz suchen konnten.

Dietikon

Ende August veranstalten die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Gjuch ein Grillfest im Innenhof. Das Fest geht auf die Tradition des sogenannten Genossenschaftstags zurück, als die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler einmal jährlich in der Genossenschaft mitgearbeitet haben. Zwei Monate später feierten die Bewohnerinnen und Bewohner der Guggenbühlstrasse in der Tiefgarage der Siedlung ihr erstes Siedlungsfest.



Weitere Aktivitäten

Adventsfensteraktion

24 Adventsfenster leuchteten vom 1. bis 24. Dezember in den GBL-Siedlungen in Albisrieden und bereiteten den Bewohnerinnen und Bewohnern Freude. Dieser Anlass wurde zum ersten Mal durchgeführt.

Blumenverkauf der GBL

Beim diesjährigen Blumenverkauf liessen sich die GBL-Gärtner eine besondere Überraschung für die GBL-Kinder einfallen. Sie verwandelten die Fussballwiese kurzerhand in eine riesige «Gumpiburg». Daneben gab es wie gewohnt unzählige Pflanzen, fachmännische Beratung sowie den beliebten Abhol-, Liefer- und Bepflanzungsservice durch die GBL-Gärtner.

Hofnäherei und Lachyoga im Stoossareal

Einmal im Monat trafen sich Nähwillige und Nähbegeisterte, um gemeinsam zu nähen, stricken, sticken, stopfen, häkeln, flicken oder zu basteln. Ebenfalls im

Gemeinschaftsraum Stooss wurde alle zwei Wochen gelacht, ohne Grund, mit leichten und spielerischen Bewegungen.

Sozialberatung

Im Jahr 2017 fanden 347 Einzelberatungen (89 Personen als Ansprechpartner) statt. Die Anfragen betrafen mehrheitlich gesundheitliche Probleme mit den Aspekten Wohnen und Alter. Darauf folgten Anfragen zu Mehrfachthematiken und familiären Schwierigkeiten. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Angehörigen, Ämtern und anderen Diensten ist unabdingbar und sehr unterstützend beim Suchen und Beurteilen von möglichen Lösungswegen.

Sozialberatung und genossenschaftliche Aktivitäten

044 406 87 02



Für den Vorstand standen im Jahr 2017 nebst den 14 ordentlichen Sitzungen zu diversen Themen aus der Genossenschaft und deren Liegenschaften auch der Kontakt mit den neuen Bewohnern der Siedlungen aus der EBG Dietikon sowie natürlich der bestehenden GBL-Siedlungen verstärkt im Vordergrund. Weiter forderten die sechs laufenden Bauprojekte die Teilnahme an diversen Sitzungen, Informationsveranstaltungen sowie Behördengänge, um die Interessen der Genossenschaft zu vertreten.

Fusion mit der Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon

Die Absorptionsfusion der EBG Dietikon mit der GBL wurde den Genossenschafterinnen und Genossenschafte anlässlich deren Generalversammlungen vertieft vorgestellt. Für die Genossenschafterinnen und Genossenschafte der EBG Dietikon wurde im Vorfeld zusätzlich eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Hier stand Mark Jäggi, Präsident der GBL, jeweils auch für Fragen zur Verfügung.

Neugestaltung Spielplatz und Umgebung in der Siedlung Thalbächli

Für den Ersatz des Spielplatzes in der Siedlung Thalbächli wurde erstmals ein Weg über die Mieterpartizipation gewählt. Aufgrund einer Mieterumfrage zum Spielplatz und dessen Umgebung wurde vor der Erstellung des Projekts ein Workshop mit den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Schärfung der Anforderungen durchgeführt. Das nun erarbeitete Konzept wird im April 2018 vorgestellt.

Begrüssungsanlässe für neue Bewohner/-innen der Genossenschaft

Der Vorstand begrüsst seit Herbst 2017 neu halbjährlich die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafte an Informationsanlässen. Mit diesen Anlässen können den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern die Werte der Genossenschaft sowie deren Dienstleistungen und die Möglichkeiten für die Durchführung von genossenschaftlichen Aktivitäten für die Nachbarschaft aufgezeigt werden.



Neue Liegenschaften

Von langjährigen Besitzern konnten im Jahr 2017 die Liegenschaften Fellenbergstrasse 240 und 246 sowie Letzigraben 133-135 gekauft und kostendeckend vermietet werden. Die Zukäufe sind für die zukünftige Siedlungsentwicklung wertvoll, da sie an die Grundstücke der GBL angrenzen.

Marktplatz Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit konnte die GBL das Sanierungsprojekt Wohnhochhaus Sackzelg als erste gelungene Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnhochhauses aus den 80er-Jahren den interessierten Vertretern anderer Wohnbaugenossenschaften vorstellen.

Machbarkeitsstudie der Siedlungen Langgrüt, Fellenberg 1 und Sackzelg 1 (3./5./9. Etappe)

Der Erhalt von preiswertem Wohnraum erfordert sorgfältige Planung und die Überprüfung möglicher Szenarien, um die Investitionen in die Entwicklung der Liegenschaften gezielt einzusetzen. Nebst den Projektsitzungen

waren eine zusätzliche Vorstandsklausur, Vorstellung beim Baukollegium der Stadt Zürich sowie diverse Gespräche mit Behörden und Nachbarn notwendig.

Architekturwettbewerb Ersatzneubau «Lacheren» (Schlieren ex 22./23. Etappe)

Nach der Zustimmung des Kaufvertrags für das Baurecht der Limmatstrasse 10 durch den Gemeinderat Schlieren im Jahr 2016 wurde der Architekturwettbewerb für den Ersatzneubau erfolgreich durchgeführt. Im November hatte die Jury das Projekt «Meridiana» unter insgesamt vier interessanten Projekten als Siegerprojekt gekürt.

Mieterinformationsanlass über die Sanierung Wässeri 1 (Albisrieden 17. Etappe)

Im Januar 2017 hatte der Vorstand frühzeitig über die im Jahr 2019 geplante Gesamtanierung informiert. Aufgrund der teilweisen Unbewohnbarkeit während der Strangsanierung (Ersatz von Küche, Bad und Fensterfronten), konnte der Vorstand die Auswirkungen sowie die Unterstützung der GBL aufzeigen.



Geschäftsstelle und GBL-Betriebe

Arbeiten Geschäftsstelle und GBL-Betriebe



Übernahme der Verwaltung der EBG Dietikon aufgrund der Fusionsbeschlüsse

Aufgrund der Fusionsbeschlüsse der beiden Generalversammlungen wurde per Juli 2017 auch die Verwaltung und Betreuung der Genossenschafter/-innen der EBG-Siedlungen Gjuch und Guggenbühl in die GBL integriert. Die bereits seit 2016 im Auftragsverhältnis angebotenen Leistungen der GBL-Betriebe können mit der Fusion nun vollumfänglich ausgeführt werden.

Umstellung der Verwaltungssoftware

Nach einem Jahr Vorbereitung konnte per Ende Dezember die Immobilienverwaltungssoftware (inkl. Rechnungswesen) «Abalmmo» von Abacus operativ in Betrieb genommen werden. Sie löste die über 20-jährige Datenbank «Immovision» ab, welche nicht mehr weiterentwickelt wird und für die in absehbarer Zeit auch kein Support mehr angeboten wird. Parallel dazu musste die Datenbank für die Erstellung der Waschpläne neu entwickelt werden. Aufgrund verschiedener Korrekturen standen diese leider verspätet zur Verfügung.

Wohnungsvermietungen 2017

Externe Neumieter	60	
davon befristet (ohne Mitgliedschaft)	4	
davon neue Mitglieder	56	
Interne Umsiedlungen	31	
davon allgemein	19	
davon wegen Umbau	5	
davon gesundheitliche Gründe	4	
davon Unterbelegung	3	
Mieterkinder/Ehemalige	7	
Soziale Institutionen	6	

Insgesamt gab es 104 Wohnungswechsel (6.9 % des Wohnsbestandes). Als Folge der baulichen Erneuerungen werden einige Wohnungen befristet vermietet.

Mieterwechsel mit Vermietung an soziale Institutionen

Im Jahr 2014 hat die GBL die Baurechte Fellenbergstrasse 184-188 (Siedlung Fellenberg 2) sowie Letzigraben 195-199 (Siedlung Altweg) mit der Stadt Zürich verlängert. Damit ist sie vertraglich verpflichtet, 1 % ihres Wohnungsbestandes in der Stadt Zürich direkt dem Sozialamt der Stadt Zürich zu vermieten. Entsprechend wurden sechs Wohnungen dem Sozialamt für Familien in Not zur Verfügung gestellt. Der Aufenthalt in diesen Wohnungen ist für die Bewohnerinnen und Bewohner auf zwei Jahre befristet.

Neue Ausbildungsplätze in den GBL-Betrieben Garten und Malerei

Die GBL bietet neben Wohn- und Lebensraum und Arbeitsplätzen auch in vier unterschiedlichen Richtungen Ausbildungsplätze für die zukünftige Generation an. Seit Sommer 2018 sind die Ausbildungsplätze in den GBL-Betrieben Garten und Malerei in Zusammenarbeit mit dem Berufslehrverbund Zürich (BVZ) neu geschaffen worden. Die GBL kann damit die soziale und gesellschaftliche Verantwortung weiter stärken.



JAHRESRECHNUNG
2017

Allgemeine Entwicklung

Die Absorptionsfusion mit der EBG Dietikon führte zusammen mit den Mietzinserhöhungen nach den grossen Sanierungen in den Siedlungen Sackzelg (16. Etappe) sowie Kleinzelgli (18. Etappe) zu höheren Erträgen und überkompensierte damit die Mietzinsanpassungen im Oktober 2017 (Reduktion Referenzzinssatz 1.5 % sowie teilweise Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte). Die höheren Leerstände resultierten aus den Sanierungen, Mieterwechseln sowie dem Rückbau Langhagweg. Die Investitionstätigkeit aus Ersatzneubauten, Sanierungen sowie den strategischen Zukäufen von drei unmittelbar angrenzenden Liegenschaften betrug rund CHF 24.0 Mio., wovon rund CHF 20.5 Mio. aktiviert wurden. Neben den reduzierten flüssigen Mitteln sowie der Absorptionsfusion mit der EBG Dietikon führte dies zu einer um CHF 27.6 Mio. (+ 11 %) höheren Bilanzsumme.

Der Bestand der Depositenkasse hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.6 Mio. auf CHF 29.5 Mio. abgenommen (entspricht 10.4 % der Bilanzsumme). Die Depositenkasseneinlagen werden momentan zu attraktiven 1.0 % verzinst.

Aufwandssituation

Der Personal- und Liegenschaftenaufwand lag trotz der beiden zusätzlichen Siedlungen in Dietikon auf Vorjah-

resniveau. Deutlich unter dem Durchschnitt lag der Büro- und Verwaltungsaufwand, welcher im Vorjahr durch die Einmalaufwendungen für das Corporate Design belastet war. Bei den Hypotheken wirkte sich das weiterhin sehr tiefe Zinsniveau positiv auf den Finanzaufwand aus. Dieser lag trotz Erhöhung des Hypothekenbestandes aufgrund der Bautätigkeit sowie der neuen Liegenschaften in Dietikon und Albisrieden weiterhin bei CHF 2.9 Mio.

Die zulässigen Abschreibungen (1.50 % vom Buchwert) wurden vorgenommen. Dem Erneuerungsfonds wurden gemäss Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger 1 % des Gebäudeversicherungswertes sowie ausserordentliche Zuweisungen von CHF 0.7 Mio. übertragen. Weitere Fondseinlagen konnten zugunsten des Energiefonds (CHF 0.3 Mio.) sowie des Solidaritätsfonds (CHF 0.2 Mio.) getätigt werden.

Gewinn

Der Jahresgewinn beträgt dank hohem Kostenbewusstsein CHF 869'652.92. Der Vorstand beantragt an die Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 1.75 % (unter Berücksichtigung des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger).

Aufwand in CHF Mio.	2015	in %	2016	in %	2017	in %
Liegenschaftenaufwand	4,22	19,5 %	4,22	20,6 %	4,34	20,3 %
Fondseinlagen und Abschreibungen	10,02	46,2 %	9,30	45,4 %	9,36	43,9 %
Personalaufwand und Vorstand	3,20	14,8 %	3,25	15,9 %	3,10	14,5 %
Finanzaufwand	3,24	15,0 %	2,86	14,0 %	2,90	13,6 %
Übriger betrieblicher Aufwand	0,58	2,7 %	0,63	3,0 %	0,54	2,5 %
Steuern	0,26	1,2 %	0,11	0,6 %	0,23	1,1 %
Jahresgewinn	0,14	0,7 %	0,12	0,6 %	0,87	4,1 %
	21,66	100,0 %	20,50	100,0 %	21,34	100,0 %

Bilanz per 31.12.2017

in Schweizer Franken

1. Aktiven	2016		2017		Anhang
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel					
Kasse	28 312.10		27 375.50		
Postkonto	646 118.51		1 221 919.38		
Banken	4 522 074.60	5 196 505.21	1 621 114.77	2 870 409.65	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		89 972.83		90 254.45	
Übrige kurzfristige Forderungen		89 853.17		33 179.01	
Materialvorräte		57 937.55		58 380.75	
Aktive Rechnungsabgrenzungen					
Verrechnungskonto HK/WW	654 977.45		808 188.80		
Vorausbezahlte Aufwendungen	366 128.10	1 021 105.55	230 440.80	1 038 629.60	1
Umlaufvermögen	6 455 374.31		4 090 853.46		
Anlagevermögen					
Finanzanlagen					
Wertschriften mit Börsenkurs	1 525 028.00		1 668 588.00		
./. Schwankungsreserve	-258 506.00	1 266 522.00	-394 297.00	1 274 291.00	2/7
Anteilscheine		7 501.00		8 501.00	
Sachanlagen					
Mobile Sachanlagen		144 143.20		208 349.45	3
Liegenschaften Albisrieden GBL	167 533 250.15		174 946 426.25		
Liegenschaften Birmensdorf GBL	3 468 000.00		3 468 000.00		
Liegenschaften Schlieren GBL	32 346 448.00		32 393 848.00		
Liegenschaften Urdorf	5 658 698.95		5 658 698.95		
Liegenschaften Dietikon			7 422 454.75		
	209 006 397.10		223 889 427.95		
./. Wertberichtigung Amortisationskonto	-40 482 680.25	168 523 716.85	-43 435 218.21	180 454 209.74	
Liegenschaften Albisrieden Baurecht	28 303 814.00		28 303 814.00		
Liegenschaften Altstetten Baurecht	46 304 000.00		46 304 000.00		
Liegenschaften Schlieren Baurecht	15 027 511.15		21 355 511.15		
Liegenschaften Dietikon Baurecht			6 730 000.00		
	89 635 325.15		102 693 325.15		
./. Wertberichtigung Heimfallfonds	-19 220 636.00	70 414 689.15	-19 989 568.00	82 703 757.15	7
Baukonti		8 379 039.75		14 001 736.53	
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		4 996.45		7 540.35	
Total Anlagevermögen	248 740 608.40		278 658 385.22		
Total Aktiven	255 195 982.71		282 749 238.68		

2. Passiven	2016		2017		Anhang
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 408 444.35		1 097 275.80		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
Hypotheken 1. Rang	425 000.00		625 000.00		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten					
Eidg. Steuerverwaltung	105 202.10		102 517.00		
Diverse	37 500.00	142 702.10	27 517.15	130 034.15	
Passive Rechnungsabgrenzungen					
Aufwandabgrenzung	588 447.25		801 192.90		
Vorausbezahlte Debitoren	872 514.11		420 756.95		
Akontozahlungen HK/WW	789 253.08	2 250 214.44	860 693.03	2 082 642.88	4
Total Kurzfristiges Fremdkapital	4 226 360.89		3 934 952.83		
Langfristiges Fremdkapital					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
Depositenkasse	30 170 559.98		29 521 695.03		
Hypotheken 1. Rang	153 895 500.00		177 085 100.00		
Hypotheken 2. Rang	0.00		0.00		
Darlehen	0.00	153 895 500.00	0.00	177 085 100.00	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	0.00		685 300.00		
Rückstellungen					
Rückstellung Mieterversicherung	162 880.00		162 880.00		
Rückstellung Autokasko GBL	76 000.00		76 000.00		
Rückstellung Heizungen	33 643.40	272 523.40	33 464.40	272 344.40	
Erneuerungsfonds	56 305 444.35		59 438 876.35		
Energiefonds	800 000.00		1 100 000.00		
Solidaritätsfonds	800 000.00		1 011 499.45		
Reserve Mietzinsausfall	182 000.00	1 782 000.00	182 000.00	2 293 499.45	
Total Langfristiges Fremdkapital	242 426 027.73		269 296 815.23		
Total Fremdkapital	246 652 388.62		273 231 768.06		
Eigenkapital					
Anteilscheinkapital	7 472 200.00		7 682 000.00		
Gesetzliche Gewinnreserve	885 800.00		919 400.00		
Bilanzgewinn					
Gewinnvortrag aus Vorjahr	62 710.64		46 417.70		
Jahresgewinn	122 883.45	185 594.09	869 652.92	916 070.62	
Total Eigenkapital	8 543 594.09		9 517 470.62		
Total Passiven	255 195 982.71		282 749 238.68		

Erfolgsrechnung vom 1.1.2017 bis 31.12.2017

in Schweizer Franken

Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		2016	2017	Anhang
Miete Wohnungen	17 876 431.25		18 702 145.65	
Miete Nebenräume, Gewerberäume	720 325.90		804 870.05	
Miete Garagen, Abstellplätze	1 373 618.00		1 396 800.00	
Diverse Erträge	679 880.70		653 419.45	
Leerstände	-188 292.85		-254 211.41	
Eigenmiete	-165 288.40	20 296 674.60	-162 918.55	21 140 105.19
Liegenschaftenaufwand				
Unterhalt und Reparaturen		-2 384 564.57		-2 476 869.61
Einlage Erneuerungsfonds		-4 292 549.00		-4 586 954.00
Baurechtszinsen		-590 735.70		-633 526.70
Gebäudeversicherungen		-149 434.00		-169 786.30
Gebühren/Abgaben				
Stromverbrauch	-265 739.75		-278 397.70	
Gasverbrauch	-3 328.45		-4 330.40	
Wasserverbrauch	-262 537.45		-263 444.81	
Kehrlichtabfuhr	-152 870.85		-109 799.80	
Kanalisation/Dolenreinigung	-406 302.15		-401 717.04	
Gebühren TV	-28 137.65		0.00	
Pauschalen TV-Gebühren	23 592.70	-1 095 323.60	0.00	-1 057 689.75
		-8 512 606.87		-8 924 826.36
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	-2 532 785.80		-2 339 703.10	
Übriger Personalaufwand	-39 564.50		-43 702.60	
Sozialversicherungen	-274 712.50		-274 361.80	
Pensionskasse	-305 386.45		-343 103.45	
Aufwand Vorstand	-100 632.00	-3 253 081.25	-101 496.00	-3 102 366.95
Übriger betrieblicher Aufwand				
Büro- und Verwaltungsaufwand	-500 549.18		-454 252.21	
Lehrlingsausbildung	-57 438.95		-63 169.35	
Diverse Versicherungen	-7 318.70		-6 927.10	
Diverser Aufwand	-59 771.25	-625 078.08	-15 460.00	-539 808.66
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen				
		7 905 908.40		8 573 103.22
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens				
Abschreibung mobile Sachanlagen	-74 661.85		-114 555.00	
Einlage Amortisationskonto	-2 548 400.00		-2 701 450.00	
Einlage Heimfallfonds	-570 957.00	-3 194 018.85	-768 932.00	-3 584 937.00
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern				
		4 711 889.55		4 988 166.22

	2016	2017	Anhang
Übertrag			
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern	4 711 889.55	4 988 166.22	
Finanzaufwand			
Zinsaufwand Hypotheken	-2 401 354.70	-2 382 660.05	
Zinsaufwand Depositenkasse	-302 489.20	-297 567.60	
Übriger Finanzaufwand	-159 816.00	-216 623.00	
	-2 863 659.90	-2 896 850.65	
Finanzertrag			
Zinserträge	0.00	800.00	
Wertschriftenerträge	198 921.25	195 340.75	
	198 921.25	196 140.75	
Betriebserfolg vor Steuern	2 047 150.90	2 287 456.32	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		7 650.15	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-1 811 471.70	-1 190 974.00	6
Jahresergebnis vor Steuern	235 679.20	1 104 132.47	
Direkte Steuern	-112 795.75	-234 479.55	
Jahresgewinn	122 883.45	869 652.92	



Verwendung des Jahresgewinnes 2017

in Schweizer Franken

Jahresgewinn 2017	869 652.92
Gewinnvortrag 2016	46 417.70
Zur Verfügung der Generalversammlung 2018	916 070.62

Verzinsung Anteilscheinkapital 2017

Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung 2018 für Verzinsung des Anteilscheinkapitals per 2017 zu 1,75 % (Gemäss Artikel 8 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger darf die Verzinsung den Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank nicht übersteigen.)	134 109.20
Einlage in gesetzliche Reserve gem. Art. 860 OR	43 400.00
Einlage in freiwillige Gewinnreserve	700 000.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	38 561.42

Anhang zur Jahresrechnung 2017

in Schweizer Franken

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL), Fellenbergstrasse 218, 8047 Zürich

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

Es gelten die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze:

Forderungen/Verbindlichkeiten

Zum Nennwert

Finanzanlagen

Wertschriften mit Börsenkurs zum Kurswert am Bilanzstichtag abzüglich Schwankungsreserven

Mobile Sachanlagen

Aktivierungsuntergrenze CHF 2 000.00

Liegenschaften

Zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen bzw. Einlagen in den Heimfallfonds. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Bauetappe, da die einzelnen Gebäude einer Bauetappe aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst wurden. Die Liegenschaft Fellenbergstrasse 246 hat bis 30.06.2025 eine Nutzniessung. Mit dessen Ablauf wird die Restzahlung (bilanziert unter Rückstellungen) fällig.

Depositenkasse

Da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen, erfolgt der Ausweis unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten. Die minimale Einlagedauer beträgt in jedem Fall sechs Monate.

Erneuerungsfonds

Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt. Die jährliche Einlage beträgt gemäss den Vorschriften des Rechnungsreglements der Stadt Zürich 1 % des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaften. Dem Fonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz- und Erfolgsrechnung

Aufgrund der Absorptionsfusion mit der Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon (EBG) und dem entsprechenden Vermögensübertrag per 01.01.2017 sind die Vorjahreszahlen nur beschränkt vergleichbar.

1 Aktive Rechnungsabgrenzungen	31.12.16	31.12.17
Baurechtszinsen	229 824.00	229 824.00
Versicherungsgebühren	119 172.10	618.80
Diverse	17 132.00	0.00
Verrechnungskonto HK/WW	654 977.45	808 188.80
	1 021 105.55	1 038 631.60

2 Wertschriften mit Börsenkurs	31.12.16	31.12.17
Obligationen	534 550.00	527 220.00
Anlagefonds	378 893.00	446 462.00
Aktien	611 585.00	694 906.00
Schwankungsreserve	-258 506.00	-394 297.00
	1 266 522.00	1 274 291.00

3 Mobile Sachanlagen	31.12.16	31.12.17
Fahrzeuge	43 400.00	35 000.00
Mobilien	25 300.00	22 000.00
IT-Anlage	54 250.00	124 700.00
Software Abalmmo	17 843.20	24 149.45
Mobilien Werkstätten	3 350.00	2 500.00
	144 143.20	208 349.45

4 Passive Rechnungsabgrenzungen	31.12.16	31.12.17
Steuern	446 000.00	646 000.00
Hypothekarzinsen	67 998.90	58 563.80
Gebühren	69 134.45	51 668.65
Diverse	5 313.90	17 024.70
Vorausbezahlte Debitoren	872 514.11	448 692.70
Akontozahlungen HK/WW	789 253.08	860 693.03
	2 250 214.44	2 082 642.88

5 | Anteilscheinkapital

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf die Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals maximal zum Nennwert. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, kann die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinausgeschoben werden.

6 | Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen

oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung	2016	2017
Überschussabrechnung Helsana Kollektiv-Taggeldversicherung 2014-2016	0.00	7 650.00
	0.00	7 650.00

	2016	2017
Sondereinlage in Erneuerungsfonds für Gemeinschaftsraum 13. Et.	100 000.00	0.00
Sondereinlage in Erneuerungsfonds für Altlastensanierung 15. Et.	631 700.00	246 305.00
Sondereinlage in Erneuerungsfonds für Sanierung 17. Et.	1 042 631.00	444 669.00
Einlage in Energiefonds	37 140.70	300 000.00
Einlage in Solifonds	0.00	200 000.00
	1 811 471.70	1 190 974.00

7 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete Aktiven	31.12.16	31.12.17
Liegenschaften (Buchwert)	238 938 406.60	263 157 966.89
Wertschriftendepot ZKB	1 266 522.00	1 274 291.00

8 Sonstige Angaben	31.12.16	31.12.17
Bauentschädigung Vorstand (in den Baukonten verbucht)	68 260.00	88 560.00

9 Anzahl Mitarbeitende	2016	2017
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	28	29

10 | Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2017 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

11 | Langfristige Verträge (Baurechtsverträge)

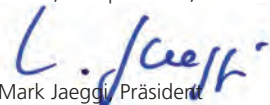
Baurechtsgeberin	Ort	Etappe	Liegenschaften	Baurechtszins aktuell, p. a. CHF	Laufzeit bis	Verlängerungsoption	Anmerkungen
Stadt Zürich	Albisrieden	10. Et.	Letziggraben 195-197-199	9 618.00	31.10.2044	plus 2 x 15 Jahre	1), 2)
		11. Et.	Fellenbergstr. 184-188	20 122.00	31.12.2050	plus 2 x 15 Jahre	1), 2)
		17. Et.	In der Wässerli 13 a/b und 15	48 609.00	07.08.2037		1)
		19. Et.	In der Ey 10 und 12	83 234.00	30.04.2058		
	Altstetten	14. Et.	Rautistr./Eugen-Huber-Str.	54 639.00	31.12.2025	plus 2 x 15 Jahre	3)
		14. Et.	Rautistr./Dunkelhölzlistr.	243 426.00	31.12.2025	plus 2 x 15 Jahre	3)
Stadt Schlieren	Schlieren	18. Et.	Kleinzelglistr. 6	33 001.40	31.08.2038		
		21. Et.	Sägestr. 6 und 6a	89 258.40	30.06.2079		
	Schlieren	23. Et.	Limmatstr. 10 (ex WBGL)	8 365.60	28.03.2031		
		24. Et.	Pflugstr. 8 und 10 (ex WBGL)	22 750.30	10.04.2034		
Stadt Dietikon	Dietikon	28. Et.	Guggenbühlstr. 20/22 (ex EBG)	24 003.00	08.01.2075		

1) Alte Baurechtsverträge inhaltlich an die neuen Bestimmungen der Stadt Zürich mit Wirkung ab 1.1.2004 angepasst

2) Baurechtsverträge im Oktober 2014 verlängert und um vertragliche Bestimmungen ergänzt (speziell geltende Belegungsvorschriften)

3) Alter Baurechtsvertrag neu formuliert und auf die beiden Parzellen aufgeteilt mit Wirkung ab 1.1.2005

Zürich, im April 2018, Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)


Mark Jaeggi, Präsident


Roman Stäger, Geschäftsführer

Verzeichnis der Hypotheken

in Schweizer Franken

Etappe	Siedlung	Kataster-Nr.	Gläubiger	Bestand 01.01.2017	Berichtsjahr Abzahlungen	Berichtsjahr Erhöhungen	Bestand 31.12.2017
Hypotheken 1. Rang							
1./2./16.	Langhag	AR6214	Bank Cler AG	23 700 000	-4 000 000		19 700 000
2./4.	Sackzelg 3	AR6738	ZKB	20 000 000	-1 500 000		18 500 000
3./5.	Fellenberg 1	AR6054/AR4939/ AR6120	ZKB	4 720 000			4 720 000
6.	Hubertus	AR5575/WD5812	Bank Cler AG	1 800 000	-1 800 000		0
7.	Holzswies	AR4694/AR4688	ZKB	1 750 000			1 750 000
8.	Albert- Schneider-Weg	AR2829 AR6782/AR5778	ZKB Bank Cler AG	4 100 000		+1 000 000	1 000 000 4 100 000
9.	Langgrüt	AR6128/AR6129/ AR6130/AR6125	Bank Cler AG	4 200 000			4 200 000
10.	Altweg	AR5651/AR5194	Bank Cler AG	820 000			820 000
11.	Fellenberg 2	AR6214	PK SBB			+4 000 000	4 000 000
12.	Weissenbrunnen	1639	ZKB	950 000			950 000
13.	Kamp	6903 bis 6908	ZKB	17 300 000	-14 000 000		3 300 000
			BVK			+15 000 000	15 000 000
14.	Thalbächli	AL8544/AL8538	ZKB	25 300 000	-4 450 000		20 850 000
15.	Heidenkeller	3106/3099	ZKB	1 750 000	-1 750 000		0
			Bank Cler AG	2 000 000	-2 000 000		0
17.	Wässeri 1	AR6538	ZKB	1 350 000	-25 000		1 325 000
			Bank Cler AG	920 000	-920 000		0
18.	Kleinzelligli	7817	ZKB	950 000	-950 000		0
19.	Wässeri 1	AR6538	Bank Cler AG	8 900 000	-100 000		8 800 000
20./26.	Letzihof/Stooss	AR6695	ZKB	21 516 500	-700 000		20 816 500
21.	Sägestrasse	5781/9285	Bank Cler AG	9 550 000	-50 000		9 500 000
22.	Lacheren	6062	ZKB	352 000			352 000
		8556/8557	ZKB	382 000			382 000
23.	Lacheren	6473	ZKB	380 000			380 000
24.	Pflugstrasse	8370	ZKB	1 130 000			1 130 000
25.	Weihermatt	3132	ZKB	500 000			500 000
27.	Gjuch	10069/7224	PK SBB	6 084 600	-250 000		5 834 600
28.	Guggenbühl	8221	PK SBB	5 800 000			5 800 000
29.	Heidenkeller	3106/3099	Bank Cler AG			+24 000 000	24 000 000
Total 1. Rang				166 205 100	-32 495 000	+44 000 000	177 710 100

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2017

Baustappe	Siedlung		Häuser	Wohnungen/ Reiheneinfamilienhäuser	Bezug oder Erwerb	Gesamtsanierung	Anlagewert	Gebäude- versicherungswert (GVZ-Index 1025)
Albisrieden			106	900				
1	Langhag	Letzigraben 133-135, 141-149 Fellenbergstrasse 224-226-228 Sackzelg 28-30 Langhagweg 4-6 (Rückbau 2017; Bezug 2019)	10	92	2013 2017	-	48 921 686.00	41 840 000.00
2	-	Langhagweg 8 (UG 1)			1969	-	1 580 000.00	3 480 000.00
3	Sackzelg 1	Sackzelg 35-49 Fellenbergstrasse 212 (UG 2)	8	48	1934 1973	1966 -	3 337 265.00	11 562 800.00
4	Sackzelg 2	Gutstrasse 227, Sackzelg 10-14 bei Sackzelg 10-14 (UG 4)	4	92	1984	-	21 927 343.00	30 836 000.00
5	Fellenberg 1	Fellenbergstrasse 206-215	7	42	1944	1975	3 166 342.00	11 460 000.00
6	Hubertus	Albisriederstrasse 169-171 Gutstrasse 230-232, 235-237	6	36	1946	1977	4 156 304.00	10 310 000.00
7	Holzries	Holzriesweg 51-55 Mühlezelgstrasse 14-22	7	42	1950	1987	3 403 000.00	9 517 200.00
8	Albert-Schneider-Weg	Albert-Schneider-Weg 6-20 Ginsterstrasse 15-29 Fellenbergstrasse 240, 246, 250-252	16	89	1951 2017	1987	10 957 278.80	21 997 800.00
9	Langgrüt	Fellenbergstrasse 169-183 Langgrütstrasse 7-11, 16-20, 41-44	16	100	1952	1980	7 328 493.00	19 778 900.00
10	Altweg	Letzigraben 209-221 Letzigraben 195-199 (Baurecht)	7 3	42 18	1955 1955	1993	4 588 486.00 1 579 514.00	9 095 000.00 3 890 000.00
11	Fellenberg 2	Fellenbergstrasse 184-188 (Baurecht)	3	30	1961	2010	5 216 800.00	9 220 000.00
16	Sackzelg 3	Sackzelg 34-36 Fellenbergstrasse 218	3	65	1973	2016	19 006 228.45	24 073 000.00
17	Wässeri 1	In der Wässeri 13-15 (Baurecht) bei In der Wässeri 13 (UG 3)	2	60	1977	-	6 838 000.00	13 525 000.00
19	Wässeri 2	In der Ey 10-12 (Baurecht) In der Wässeri 9-11 bei In der Ey 10-12 (UG 8)	3	36	2001 2001	- -	14 669 500.00	16 240 000.00
20	Letzihof	Mühlezelgstrasse 3-11, 15, 17-25 Albert-Schneider-Weg 3-11, 15-23 bei Mühlezelgstrasse 15 (UG 9)	5	51	1963 1963	1990 -	16 816 000.00	28 762 600.00
26	Stooss	Letzigraben 142-146, Mühlezelgstr. 1a-b, Albert-Schneider-Weg 25 bei Mühlezelgstrasse 1b (UG 16)	6	57	2008 2008	- -	29 758 000.00	23 497 800.00

Baustappe	Siedlung		Häuser	Wohnungen/ Reiheneinfamilienhäuser	Bezug oder Erwerb	Gesamtsanierung	Anlagewert	Gebäude- versicherungswert (GVZ-Index 1025)
Altstetten			34	192				
14	Thalbächli	Rautistrasse 371-399 (Baurecht 1) Dunkelhölzlistrasse 7-11 Dunkelhölzlistrasse 13-15f bei Rautistrasse 373 (UG 5) bei Dunkelhölzlistrasse 15 (UG 13)	27	140	1965	2005	39 289 000.00	50 794 500.00
		Rautistrasse 370-378 (Baurecht 2) Eugen-Huber-Strasse 179-181	7	42	1965		7 015 000.00	10 962 000.00
Birmensdorf			8	34				
12	Weissenbrunnen	Weissenbrunnenstrasse 26-36 Fabrikstrasse 1-3	8	34	1961	1991	3 468 000.00	7 756 000.00
Schlieren			30	311				
13	Kamp	Mühleackerstrasse 12-19 Kampstrasse 3-16 Sägestrasse 26-30	18	168	1962	1996	24 201 900.00	39 713 100.00
18	Kleinzelgli	Kleinzelglistrasse 6 (Baurecht) bei Kleinzelglistrasse 6 (UG 6)	1	40	1978	2017	11 229 000.00	9 697 600.00
21	Sägestrasse	Sägestrasse 6-6a (Baurecht) bei Sägestrasse 6a (UG 14)	2	24	2006	-	6 569 000.00	6 684 300.00
		Sägestrasse 1-3 bei Sägestrasse 1 (UG 15)	2	24	2007		7 070 500.00	7 063 500.00
22	Lacheren	Limmatstrasse 2-8	4	24	1950	-	1 121 448.00	4 519 000.00
23	Lacheren	Limmatstrasse 10 (Baurecht) bei Limmatstrasse 10 (UG 10)	1	12	1970	-	930 229.80	2 533 100.00
24	Pflugstrasse	Pflugstrasse 8-10 (Baurecht) bei Pflugstrasse 8-10 (UG 11)	2	19	1973	-	2 627 281.35	4 711 000.00
Urdorf			6	26				
15	Heidenkeller 1	Im Heidenkeller 4-6	2	8	1968	2013	2 394 473.85	2 416 000.00
29	Heidenkeller 2	Im Heidenkeller, Keimlertweg (Rückbau 2016, Bezug 2018)					1 188 152.35	
25	Weihermatt	Weihermattstrasse 41-43 Utikonstrasse 26-28 bei Weihermattstrasse 41 (UG 12)	4	18	1968	-	2 076 072.75	4 593 000.00
Dietikon			8	56				
27	Gjuch	Baumgartenstrasse 1-8 Bleicherstrasse 38-40	6	12	1953	2010	7 422 454.75	12 159 600.00
				33	1962			
28	Guggenbühl	Guggenbühlstrasse 20-22 bei Guggenbühlstrasse 22 (UG 17)	2	11	2016	-	6 730 000.00	6 092 300.00
Total			192	1519			326 582 753.10	458 781 100.00

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2017

30

GBL I Geschäftsbericht 2017

Etappe	Ort	Häuser	Wohnobjekte													Total	Gewerbe/Büro/Bildung	Nebenobjekte				Total	
			1½	2	2½	3	3½	3½ Eco*	4	4½	4½ Eco*	5½ 1)	Mansarden	REFH/Maisonette	Lager/Hobby/Werkstatt			Autoabstellplätze	Autoeinstellplätze	Motorradabstellplätze			
1	Albisrieden	10			17		19	16		18	15	7					92	6	2				2
2	Albisrieden	0															0		1		111	17	129
3	Albisrieden	8		12		36										48		1		60	4	65	
4	Albisrieden	4	1	10	18		41			15		7				92	1	16	11	94	28	149	
5	Albisrieden	7				24				18						42		1				1	
6	Albisrieden	6		3		27	3		3							36	4	2	6			8	
7	Albisrieden	7				30				12						42		2		5		7	
8	Albisrieden	16		1	1	65	1		21							89	3	7	4			11	
9	Albisrieden	16		13		51			30			6				100		2		4	13	19	
10	Albisrieden	10		6		48	6									60		11			14	25	
11	Albisrieden	3				20			10							30	1		11			11	
12	Birmensdorf	8				34							16			34		3	10	7	9	29	
13	Schlieren	18		36		99				33						168	3	18	77	9	15	119	
14	Altstetten	34	6		6	98	30		24	18				10		192	2	8	39	91	27	165	
15	Urdorf	2					4			4						8		4	4			8	
16	Albisrieden	3	10		15		20			20						65	2	18				18	
17	Albisrieden	2	32		15		9			3		1				60	1	12		24	2	38	
18	Schlieren	1	10				20			10						40		5		35	15	55	
19	Albisrieden	3			14					22						36	1	3		38	6	47	
20	Albisrieden	5	11	4			4			11		1		20		51	4	34	5	60	7	106	
21	Schlieren	4			8		8			24		8				48		6		59	8	73	
22	Schlieren	4		3		12				9						24			7			7	
23	Schlieren	1		6						6						12			3	10	1	14	
24	Schlieren	2			5		5			9						19		2		17	1	20	
25	Urdorf	4				5	8			5						18		2		10	1	13	
26	Albisrieden	6					9			40				8		57	2	22		60	6	88	
27	Dietikon	6				24			21							45	0	4	14	9	10	37	
28	Dietikon	2			5		1			5						11	2	2		13		15	
		192	70	94	104	573	188	16	148	243	15	30	16	38				188	191	716	184		
Wohnungen															1519								
Gewerbe/Büro/Bildung																32							
Nebenobjekte																			1279				
Mietobjekte GBL																			2830				

Ersatzneubauprojekt in Ausführung

Etappe	Ort	Häuser	Wohnobjekte													Total	Gewerbe/Büro/Bildung	Nebenobjekte				Total
			1½	2	2½	3	3½	3½ Eco*	4	4½	4½ Eco*	5½ 1)	Mansarden	REFH/Maisonette	Lager/Hobby/Werkstatt			Autoabstellplätze	Autoeinstellplätze	Motorradabstellplätze		
1	Albisrieden	2					5			11		4				20						0
29	Urdorf	9	1		12		19	9		12	9					62	1	1		89		90

* Eco-Wohnungen mit reduzierter Wohnfläche

1) 9. Et. «5-Zimmer-Wohnung» bzw. 17. Et. 6 ½-Zimmer-Wohnung

Verzeichnis der Fonds

in Schweizer Franken

Wertberichtigung Abschreibungskonto (für Liegenschaften im Eigentum der GBL)		
Bestand am 1. Januar 2017	40 482 680.25	
Saldoübernahme aus EBG Dietikon	1 162 747.96	41 645 428.21
(konsolidierter Bestand der Einzelkonti)		
Ordentliche Zuweisung für 2017 (reglementarische Berechnungsbasis: ½ % des Anlagewertes)	1 101 750.00	
Zusätzliche Zuweisung GBL	1 599 700.00	
Total Einlagen		2 701 450.00
2. Et. Langhagweg 4-6 Umbuchung auf Anlagekonto/Restwert		-911 660.00
Bestand Wertberichtigung Abschreibungskonto am 31. Dezember 2017		43 435 218.21

Wertberichtigung Heimfallfonds (für Liegenschaften im Baurecht)		
Bestand am 1. Januar 2017		19 220 936.00
Ordentliche Zuweisung für 2017 (gemäss den entsprechenden Bestimmungen der bestehenden Baurechtsverträge)	768 932.00	
Total der Einlagen		768 932.00
Bestand Wertberichtigung Heimfallfonds am 31. Dezember 2017		19 989 868.00

Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar 2017	56 305 444.35	
Saldoübernahme aus EBG Dietikon	1 116 896.00	57 422 340.35
Ordentliche Zuweisung für 2017 (reglementarische Berechnungsbasis: 1 % des Assekuranzwertes der Liegenschaften)	4 586 954.00	
Sondereinlage 17. Etappe für Sanierung	444 669.00	
Bildung 22./23. Etappe für Altlastensanierung Rückbau	137 272.00	
Sondereinlage 29. Etappe für Altlastensanierung Rückbau 15. Etappe	246 305.00	
Total Einlagen		5 415 200.00
Beanspruchung des Erneuerungsfonds 2017		
2. Etappe Langhagweg 4-6 Umbuchung auf Anlagekonto/Restwert	-456 542.00	
Projekt Sanierung 16. Etappe Gemeinschaftsraum und Geschäftsstelle	-92 850.00	
Projekt Sanierung 18. Etappe	-2 712 000.00	
Auflösung 22./23. Etappe (zu hoher Erneuerungsfonds gebildet)	-137 272.00	
		-3 398 664.00
Bestand Erneuerungsfonds am 31. Dezember 2017		59 438 876.35

Energiefonds		
Bestand am 1. Januar 2017		800 000.00
Einlage	300 000.00	
Total Einlagen		300 000.00
Bestand Energiefonds am 31. Dezember 2017		1 100 000.00

Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar 2017		800 000.00
Mehreinnahmen	11 499.45	
Einlage	200 000.00	
Total Einlagen		211 499.45
Bestand Solidaritätsfonds am 31. Dezember 2017		1 011 499.45

Revisionsbericht

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung

32

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang) der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal GBL für das am 31.12.2017 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 Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 20. Februar 2018

BDO AG



Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte



i.V. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisor

Geburten und Todesfälle

Geburten

Im Jahr 2017 wurden uns folgende Geburten gemeldet. Den glücklichen Eltern gratulieren wir jeweils persönlich mit einem kleinen Gutschein.

Frey Janosch	Kampstrasse 3
Rytz Kian	Fellenbergstrasse 169
Musliu Rayana	Mühlezelgstrasse 14
Russi Lele	Mühlezelgstrasse 1a
Hemmi Milo	Fellenbergstrasse 188
Keller Theo Flynn	Mühlezelgstrasse 17
Schleifer Silas Vincent	Mühlezelgstrasse 1a
Kärcher Len Louis	Fellenbergstrasse 188
Killer Franco	Sackzelg 30

Todesfälle

Im Jahr 2017 verstorbene Bewohnerinnen und Bewohner

Vogt Wullschleger Sylvia	Sägestrasse 1
Peyer Margrit	Mühleackerstrasse 12
Grimm Esther	Sackzelg 34
Bosshard Renate	In der Wässeri 13
Wartenweiler Klara	In der Wässeri 13
Remund Eugen	Gutstrasse 227
Birchmeier-Neff Ernst	In der Ey 12
Pfister Kurt	Albisriederstrasse 171
Pfister Margrith	Albert-Schneider-Weg 10
Ryser-Flogerzi Ruth	Rautistrasse 389
Huber-Tobler Annemarie	In der Ey 10
Calvo Luigi	Rautistrasse 370
Schatzmann Gustav	Rautistrasse 399
Prina Karl	Albisriederstrasse 171
Strebel Wilhelm	Rautistrasse 399
Lüdi Ernst	Sackzelg 30
Ganz Fiorella	Fellenbergstrasse 188
Diem Franz	Rautistrasse 374

Den Angehörigen der Verstorbenen sprechen wir unser tief empfundenes Beileid aus.

Vorstand und Revisionsstelle

Vorstand

Präsident	Mark Jaeggi	Kamp
Vizepräsident	Martin Koller	GBL extern
Vorstandsmitglieder	Viviane Helg	Sackzelg 2
	Dominic Haag-Walthert	Letzihof
	Rebecca de Capitani	Langhag
	Jürg Koller	Thalbächli
Städtische Vertreterin	Sylvia Keller	GBL extern
Rücktritt GV 2017	Adolf Lüscher	Thalbächli

Revisionsstelle

BDO AG, Fabrikstrasse 50, 8031 Zürich

Andreas Blattmann
Leitender Revisor, zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisor

Kontakt Geschäftsstelle

GBL
Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal
Fellenbergstrasse 218
8047 Zürich

044 406 87 00
info@gbl.ch
www.gbl.ch

Öffnungszeiten Schalter

Montag 15.30 bis 17.30 Uhr
Mittwoch 15.30 bis 18.00 Uhr
Freitag 09.00 bis 11.00 Uhr

Personal der GBL

Bestand per 31.12.2017

Geschäftsleitung	Roman Stäger, Geschäftsführer
Geschäftsstelle	
Bewirtschaftung	André Michel, Leiter (90 %) Sarah Richi, Bewirtschafterin Prisca Gassmann, Assistentin (Ausfall 2017) vakant, Leiter techn. Bewirtschaftung Ananda Lacina, Büroassistentin (80 %, befristet 01.11.17-31.12.18)
Rechnungswesen	Yvonne Tobler, Leiterin Christian Breitenstein (80 %)
Bauprojekte	Enrico Tognetti, Leiter Marianne Zürcher, Bauherrenvertreterin (60 %)
Sozialberatung	Barbara Nyffeler (inkl. Assistenz Geschäftsleitung und GBL-Aktivitäten)
Kommunikation	Marketa Drabek de Werra (20 %)
Lernender BVZ „KV“	Uros Ristic, Ausbildung KV E-Profil
Hauswartung	Albisrieden; Richard Holdener Albisrieden; Bruno Schreiner Albisrieden; Jürg Schlegel Altstetten; Fadil Mohamed Albisrieden; Martina Widmer Schlieren; Andreas Wegmann Albisrieden; Andreas Erne (90 %) Dietikon, Urdorf, Schlieren; Bruno Manz Lernender BVZ «Fachmann Betriebsunterhalt» Eduardo Burón Pérez

Betriebe

Malerei

Markus Taiana, Teamleiter
Fernando Saravia
Peter Zepf, Stv. Teamleiter
Luigi De Pascalis
Mario Pizzera
Pietro Michod
Marc Schmid
Luisa Guizada Gonzalez (Lernende BVZ)

Gärtnerei

Lorenz Kälin, Teamleiter
Walter Maier
Ina Preisung
Vitor Faria
Joel Largier
Nemanja Cerovina (Lernender BVZ)

Nebenamtliche

Hanni Tschumi
Marion Gfeller
Sheptime Gashi
Angelo Nizzola
Maria Noueira-Goncalves
Rosmarie Saxer
Fritz Gfeller

Impressum

Herausgeberin GBL – Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal, 8047 Zürich

Konzept und Gestaltung Concept & Artwork AG, CH-8044 Gockhausen

Mitarbeit Roman Stäger, Marketa Drabek, Yvonne Tobler, Barbara Nyffeler, Mark Jaeggi

Fotos Stephan Ulrich, GBL, Dominic Haag, Felix Wild

Druck Staffel Medien AG, CH-8045 Zürich

© Copyright 2018, GBL – Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal





Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal