



GESCHÄFTSBERICHT
2019

90 Jahre **GBL**
gemeinsam bauen und leben

Inhalt

| | |
|--|----|
| Vorwort | 3 |
| 90 Jahre GBL | 4 |
| Bauen in der GBL | 7 |
| Leben in der GBL | 12 |
| Geschäftsstelle, GBL-Betriebe und Vorstand | 15 |
| Jahresrechnung 2019 | 18 |
| Revisionsbericht | 32 |
| Geburten und Todesfälle | 33 |
| Personal der GBL | 34 |
| Vorstand und Revisionsstelle | 35 |

Vorwort

Dem Wandel der Zeit gefolgt, den Prinzipien treu geblieben

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sehr geehrte Damen und Herren

Die GBL ist 90 Jahre alt geworden und in all den Jahren dem Wandel der Zeit gefolgt, ohne ihre ursprünglichen Prinzipien aufzugeben. Schon in der ersten Fassung der Statuten wurde der wesentliche Zweck der Genossenschaft treffend formuliert und hat seine Gültigkeit bis heute nicht verloren.

Art. 1

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Albisrieden ist politisch und konfessionell neutral.

Art. 2

Der Zweck der Genossenschaft ist die Erstellung zweckdienlicher Wohnhäuser mit Klein- und Mittelstandswohnungen zu möglichst niedrig gehaltenen Mietzinsen.

Art. 3

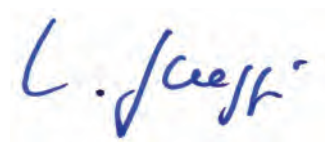
Die Genossenschaftsbestrebungen sind gemeinnützig. Die Genossenschaft beabsichtigt keinen Gewinn.

Die Sprache hat sich in den 90 Jahren verändert, die Wortwahl ist heute etwas anders, aber die Aussage ist auch in der neusten Fassung der Statuten die gleiche. Schon bei der Gründung wurde bewusst der Mittelstand in die Genossenschaftsbewegung integriert.

Sehr stark verändert hat sich das gesellschaftliche und politische Umfeld. Vor 90 Jahren bekamen nur verheiratete Paare eine Wohnung, und das blieb bis in die Sechzigerjahre so. Heute belächeln wird diese Vorschrift, damals war es breiter gesellschaftlicher Konsens.

Die GBL ist nicht stehen geblieben, sondern hat sich mit der Gesellschaft entwickelt. Schon früh hat man erkannt, dass mit dem Verlust der Familienstrukturen viele ältere Menschen im Alltag auf Hilfe angewiesen sind. Als eine der ersten Wohnbaugenossenschaften hat die GBL eine Sozialbetreuungsstelle geschaffen, die damals den Dienst einer heutigen Spitex übernommen hat. Heute hat die Sozialberatung eine sehr vielfältige Funktion. Unter dem Titel «Leben in der GBL» gibt es auch in diesem Jahresbericht einiges zu diesem Thema zu lesen.

Ihr Präsident



Mark Jaeggi



90 Jahre GBL

Wohnen damals und heute

4

GBL | Geschäftsbericht 2019

Die 90-jährige Beatrice Hägeli kam vor 50 Jahren in die GBL. Sie erinnert sich, wie das Zusammenleben in Haus damals war, und erzählt, wie sie auch noch im hohen Alter das Leben genießt.



Beatrice Hägeli zog 1976 mit ihrem Mann Gustav und den beiden Kindern in das neu gebaute Hochhaus am Sackzelg in Albisrieden. Ihr Sohn und ihre Tochter waren schon schulpflichtig. Sie arbeitete halbtags in einem Büro. Ihr Mann war Bankangestellter. Wie in den meisten Ersatzneubauten gab es auch damals viele Kinder im Haus. Bei einer so grossen Kinderschar war das Zusammenleben nicht immer harmonisch. Immer wieder gab es «Lämpen» mit Nachbarskindern. Lausbubenstreiche waren an der Tagesordnung.

Schmunzelnd erinnert sie sich, wie die Fahrräder ihrer Kinder auseinandergenommen oder die Reifen mit Klebstoff bestrichen wurden. Es sei schon früher allerlei passiert, und das werde auch heute so sein, so ihre Einschätzung.

Seit ihre Kinder erwachsen sind, ist es um sie herum viel ruhiger geworden. Heute lebt sie immer noch im selben Haus in einer 3½-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung haben sie und ihr Mann bezogen, nachdem die Kinder von zu Hause ausgezogen sind. Seit dem Tod ihres Mannes wohnt sie hier alleine. Mit ihren 90 Jahren genießt sie immer noch das Leben. Vor zehn Jahren hat sie ihr Auto aufgegeben und sich ein Generalabonnement gekauft. Seither ist sie viel auf Reisen und kennt die hintersten Ecken der Schweiz. Reisen und die schöne Wohnung, das sei ihr Luxus.

«Man muss unter die Leute gehen»

Im Haus gibt es nicht mehr viele Personen, die sie noch kennt. Mit ihrer Nachbarin, so wie sie eine Erstmietlerin, hat sie engen Kontakt. Man hilft und schaut zueinander. Mit 90 hat man nicht mehr so viele Freunde. Viele sind gestorben oder sind im Altersheim. Mit dreien trifft sie sich noch regelmässig in einem Café auf einen Schwatz. Andere besucht sie im Altersheim. Man müsse unter die Leute gehen, die kämen nicht zu einem, sagt sie.

Mehr als nur günstig wohnen



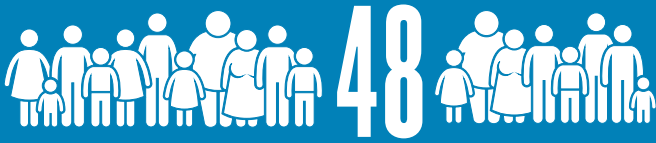
Anfang Sommer sind 20 Familien in den Neubau am Langhagweg in Albisrieden eingezogen, unter ihnen auch Mirjam Federli und Christof Schneider mit ihren beiden Kindern. Die junge Familie hat sich bewusst für eine Wohnung in der GBL entschieden.

Auch heute noch sind die Nachfrage und das Interesse an einer Genossenschaftswohnung sehr gross. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 48 neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter in die GBL aufgenommen. Die meisten von ihnen haben sich bewusst für eine Wohnung in einer Genossenschaft beworben, wegen der günstigen Mietzinse einerseits, andererseits aber auch wegen des sozialen Zusammenhalts. Gerade junge Familien schätzen die Familienwohnungen der GBL mit vielen Kindern in der Nachbarschaft und pflegen einen engen Kontakt zu ihren Nachbarinnen und Nachbarn.

Mirjam Federli ist selber in einer GBL Siedlung in Albisrieden aufgewachsen und kennt die Genossenschaft von Kindesbeinen an. Ihre Eltern wohnen noch immer in der Siedlung, gleich nebenan. Sie erinnert sich gut an die Aktivitäten in der Genossenschaft, zum Beispiel den traditionellen Räbeliechtliumzug Albisrieden, an dem die GBL damals schon teilgenommen hat. Die Kinder waren sehr stolz, an diesem Grossanlass mit einem eigenen Wagen dabei sein zu dürfen.

Seit Juli sind also sie und ihre Familie wieder Teil dieser Gemeinschaft und fühlen sich hier sehr wohl. Kurz nach dem Einzug wurden sie und alle anderen Neuen am Langhagweg mit einem Apéro im Hof der Siedlung begrüsst. Organisiert wurde der Anlass von den Bewohnerinnen und Bewohnern aus dem Block schräg gegenüber am Letzigraben. Im Herbst folgte das offizielle Einweihungsfest der GBL. Dieser herzliche Empfang und auch der Kontakt zu den Nachbarinnen und Nachbarn im Haus zeigen, dass leben in einer Genossenschaft viel mehr als nur günstig Wohnen bedeutet.

GBL in Zahlen



neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind 2019 dazugekommen, total sind es 1508.



Quadratmeter Wohnfläche belegen die 3029 Bewohnerinnen und Bewohner durchschnittlich, 8 Quadratmeter weniger als der Schweizer Durchschnitt.



Mio. haben die Mieterinnen und Mieter für ihre Wohnungen, Parkplätze und Gewerbeflächen bezahlt.

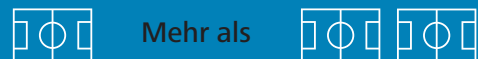
Alle



Häuser der GBL haben einen Versicherungswert von 495 Mio. Franken.



Bäume mit mehr als 30 cm Durchmesser wachsen auf GBL Grundstücken.



Mal die Fläche eines Fussballplatzes wird durch das GBL Gärtnerteam gepflegt.



Bauen in der GBL

Wettbewerb Ersatzneubau Langgrüt



Der Architekturwettbewerb für den Ersatzneubau der Siedlung Langgrüt (bisher 9. Bauetappe) in Albisrieden ist entschieden. Gewonnen hat ein Projekt, das die Ausserraumqualitäten des Standorts bestmöglich erhält und trotzdem eine grosse Anzahl neuer und günstiger Wohnungen schafft.

Nach intensiver Vorprüfung der zehn eingereichten Projekte bezüglich gesetzlicher Vorschriften, Kosten, Nachhaltigkeit, Lärm- und Brandschutz beurteilte die Jury aus fünf Fachpreisrichtern und fünf Sachpreisrichtern der GBL zusätzlich die architektonische und bauliche Qualität. In der Diskussion wurden die Qualitäten und Potenziale der Bauten, Wohnungen und Freiräume abschliessend bewertet.

Das Siegerprojekt «einer für alle» des Teams Neff Neumann Architekten AG mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten überzeugt durch einen grosszügigen grünen Hofraum mit einem Pavillon als Gemeinschaftsraum im Zentrum, der den gemeinschaftlichen Gedanken der

Genossenschaft gut zum Ausdruck bringt. Die vier Häuser verfügen über 154 Wohnungen mit einer guten Mischung aus Grundrissen und Grössen sowie einen Doppelkindergarten.

Im Juli 2019 konnte den direkt betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung Langgrüt das Projekt vorgestellt werden. Es wurde sehr positiv aufgenommen und erfüllte die Erwartungen aus dem Partizipationsanlass im März 2018.

Architektur

Neff Neumann Architekten AG
und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur

Baumanagement und Bauleitung

GMS Partner AG

Erstbezug Ersatzneubau Langhagweg



Mit der Fertigstellung und dem Bezug des Ersatzneubaus Langhagweg 4 und 6 konnte die letzte Etappe der Arealüberbauung Langhag fertiggestellt und der Ersatz der Gründersiedlung abgeschlossen werden.

Im Gegensatz zu den ersten beiden Etappen an der Fellenbergstrasse und am Letziggraben sowie am Sackzelg wurden, anstelle einer Holz-Hybrid-Fassade sowie einer kontrollierten Wohnraumlüftung, eine Massivbauweise mit Aussendämmung und Fensterfalzlüfter realisiert. Weiter wurden die Grundrisse optimiert und mehrheitlich flächenreduzierte Wohnungen umgesetzt. Dank den Projektänderungen und dem sehr guten Kostenmanagement der Bauleitung werden die Baukosten gegenüber dem ursprünglichen Baukredit voraussichtlich über 10 % tiefer ausfallen.

Der erfolgreiche Bauabschluss lässt auch den Ärger über die Bedingung des Amtes für Städtebau der Stadt Zürich bald vergessen, wonach für die offizielle Baufreigabe der Ersatzneubauten Fellenbergstrasse und Letziggraben im

Jahr 2010 eine rechtsgültige und unwiderrufliche Zusage der GBL für den zeitlich bestimmten Rückbau des Wohnhauses Langhagweg 4-6 vorliegen müsse. Der Vorstand der GBL setzte sich aktiv dafür ein, dass das Gebäude Langhagweg 4-6 aus dem Jahr 1988 mindestens bis zum ersten Sanierungszyklus mit preiswerten Wohnungen erhalten werden konnte.

Baumanagement und Bauleitung

Primobau AG

Baukredit GV 2010

CHF 11'102'400

Kostenvoranschlag (KV)

CHF 10'284'000

Kostenprognose

CHF 10'000'000

Dach- und Fassadensanierung Wässerli

10

GBL | Geschäftsbericht 2019



In den 2001 fertiggestellten Häusern in der Ey 10 und 12 (19. Etappe) in Albisrieden hat die GBL festgestellt, dass die Flachdächer undicht sind. Dies hat zu Wasserschäden in zwei Wohnungen und zwei Kellern geführt. Die anschliessend mit Bauexperten sowie einem Unternehmer durchgeführte Sichtkontrolle hat ergeben, dass diverse Mängel an den Dachrändern sowie der Dachentwässerung behoben werden müssen.

Die Flachdachsanierung wurde mit einer Systemänderung von einem Folien- zu einem Schwarzdach (Bitumen) mit längerer Nutzungsdauer und der Anpassung diverser Details durchgeführt. Gleichzeitig konnte die Dämmstärke erhöht und für den gesetzeskonformen und sicheren Unterhalt die noch fehlenden Sekuranten als Absturz-sicherung ergänzt werden. Die Fassadeninstandstellung wurde mit der Erneuerung des Fassadenanstrichs sowie der Behebung kleinerer Beschädigungen im Bereich der Anschlüsse an Fremdmaterialien ausgeführt.

Mit der Dachsanierung und der Umstellung auf das Schwarzdach wurde gleichzeitig auch eine neue Fotovoltaikanlage mit einer Leistung von über 50 kWp realisiert. Der produzierte Strom wird ins elektrische Netz der Liegenschaft geführt und direkt verbraucht. Der überschüssige Strom geht ins allgemeine Netz. Die Abrechnung läuft wie bisher über das EWZ.

Baumanagement und Bauleitung

Thommen Katic AG

Kostenvoranschlag (KV)

CHF 862'000

Kostenprognose

CHF 810'000

Erneuerungsplan 2020 bis 2025

| Siedlung | Etappe | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Wohnungen | | Baujahr |
|-----------------------------|--------|------|------|------|------|------|------|-----------|---------|---------|
| | | | | | | | | alt | neu | |
| Albisrieden | | | | | | | | | | |
| Sackzelg «1» | 3 | | | | | | 48 | ~ 105 | 1934 | |
| Fellenberg «1» | 5 | | | | | | 30 | ~ 30 | 1944 | |
| Haus Fellenbergstr. 213/215 | 5 | | | | | | 12 | | 1944 | |
| Haus Espenhofweg 31 | 5 | | | | | | | ~ 12 | 1950 | |
| Langgrüt | 9 | | | | | | 100 | ~ 155 | 1952 | |
| In der Wässerli «1» | 17 | | | | | | 60 | 60 | 1977 | |
| Schlieren | | | | | | | | | | |
| Lacheren | 22/23 | | | | | | 36 | 36 | 1950/70 | |
| Kamp (Sägestr. 21) | 13 | | | | | | 20 | 20 | 1971 | |

- Einfache Sanierung (Gesamtsanierung ohne strukturelle Änderungen) in bewohntem Zustand
- Gesamtsanierung, teilweise unbewohnt bzw. Erweiterung oder Teilersatz
- Ersatzneubau
- Befristete Vermietungen und Umsiedlungsmassnahmen (3 bis 5 Jahre vor Baubeginn)
- Vorlage Baukredit an Generalversammlung

Landabtausch Fellenbergstrasse 213-215 mit Espenhofweg 31 SAW (Albisrieden, 5. Etappe)

Der von der GV 2018 sowie der SAW und dem Stadtrat genehmigte Landabtausch ist weiterhin im Zeitplan. Die SAW konnte den Projektwettbewerb abschliessen und die Projektierung der Gebäude und ihrer Umgebung im Frühling 2020 aufnehmen.

Projektwettbewerb Ersatzneubau Langgrüt (Albisrieden, ex 9. Etappe)

Im Anschluss an die Wahl des Siegerprojekts «einer für alle» des Teams Neff Neumann Architekten mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten durch die Jury konnte mit der Bildung des Planerteams gestartet werden. Die Projektierung der Gebäude und der Umgebung sowie die Kostenschätzung werden im Jahr 2020 bearbeitet und der GV 2021 vorgelegt.

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

Der Rückbau der bestehenden Liegenschaften sowie der Baukredit wurden an der GV 2018 genehmigt. Die Projektierung fokussierte vor allem auf ein innovatives Energiesystem, das sich noch bis zum Frühling 2020 in Bearbeitung befindet. Gleichzeitig wird die Baueingabe vorbereitet.

Sanierung Sägestrasse 21 (Schlieren Kamp, 13. Etappe)

Im Jahr 2020 werden die noch nicht renovierten Küchen und Bäder einer Sanierung unterzogen sowie kleinere Bissanierungen an den Balkongeländern und den elektrischen Anschlüssen durchgeführt. Weiter steht ein Ersatz der Ölheizung durch eine Erdgasheizung mit einem Biogasanteil von 20 % an. Neu wird auch ein Wärmepumpenboiler für das Brauchwarmwasser aufgestellt.



Leben in der GBL

Genossenschaftliche Aktivitäten



Mehr als 20 genossenschaftliche Aktivitäten haben als Einzelevents oder wiederkehrende Veranstaltungen über das gesamte Berichtsjahr stattgefunden. Viele bilden seit Jahren einen fixen Bestandteil in der Veranstaltungsagenda der GBL, andere wiederum sind dieses Jahr neu hinzugekommen. Die Sozialberatungsstelle hat gemeinsam mit dem Vorstand das Konzept «Genossenschaftliche Aktivitäten» überarbeitet und es den aktuellen Bedürfnissen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter angepasst.

Initiative und Eigenverantwortung gefragt

Bei den genossenschaftlichen Aktivitäten setzt die GBL auf die Initiative und Eigenverantwortung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Das neu überarbeitete Konzept basiert auf der Idee, dass die genossenschaftlichen Aktivitäten sich primär nach den Interessen und Ideen der Bewohnerinnen und Bewohnern richten sollen. Die GBL begleitet die Aktivitäten und bietet wo nötig Unterstützung an, hilft bei der Kommunikation der Anlässe und leistet finanzielle Beiträge aus dem Solidaritätsfonds. Die Ideen und auch die Umsetzung liegen aber in der Verantwortung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Eine zentrale Rolle spielen bei diesem Konzept die Gemeinschaftsräume als Veranstaltungsorte für die verschiedensten Aktivitäten.

Nachbarschaftshilfe im Thalbächli

Im Herbst 2019 ist das Projekt «Thalbächli – zäme dihei» gestartet. Das Projekt verbindet den genossenschaftlichen Gedanken von Solidarität und sozialer Verantwortung mit der Idee der Nachbarschaftshilfe: rasche und einfache Hilfe bei alltäglichen Verrichtungen von und für die Bewohnerinnen und Bewohner im Thalbächli. Das hilft dem Einzelnen und stärkt den Zusammenhalt in der Siedlung.

Nachbarschaftstreff als Drehscheibe für Ideen

Ebenfalls in der Siedlung Thalbächli findet neu im Gemeinschaftsraum ein regelmässiger Treff für die Bewohnerinnen und Bewohner statt. Jeweils am Montagnachmittag trifft man sich dort zum Plaudern, Kaffeetrinken, Kartenspielen und Kennenlernen. Der Treff ist bewusst offen gehalten. Die Bewohnerinnen und Bewohner bringen ihre eigenen Ideen und Interessen ein und beleben mit ihren Aktivitäten den neuen Gemeinschaftsraum.



Treff für Menschen mit Demenz

Ein neues Angebot für Menschen mit Demenz und die betreuenden Angehörigen findet sich in Schlieren. Der Verein wabe Limmattal bietet Menschen mit einer leichten bis mittelschweren Demenz, die zu Hause betreut werden, einmal pro Woche einen Treff mit Mittagessen im Restaurant Mühleacker und anschliessendem Nachmittagsprogramm mit Musik, Tanz, Bewegung, Spielen, kreativem Schaffen oder Gedächtnistraining im Gemeinschaftsraum «Kamp» in Schlieren an. Die regelmässigen Treffs fördern das Wohlbefinden der Demenzkranken und entlasten die Angehörigen.

Angebot für Mütter und Väter

Wie schaffe ich es, bei einem vollen Terminkalender mit Beruf, Betreuungspflichten, Engagement in der Schule oder einem Verein auch noch regelmässig Sport zu treiben und etwas für meine Gesundheit zu tun? Vor dieser Frage stehen viele Mütter und Väter mit jüngeren Kindern. Eine Antwort darauf haben zwei Bewohnerinnen aus der Siedlung «Stooss» in Albisrieden gefunden. Sie haben eine Pilates-Lehrerin gesucht und den Gemein-

schaftsraum «Stooss» einmal pro Woche für Pilateslektionen reserviert. Seither kommen zehn bis zwölf Frauen regelmässig ins Pilates – dies in der unmittelbaren Nähe ihres Wohnorts und um eine Uhrzeit, zu der die meisten Kinder bereits im Bett sind.

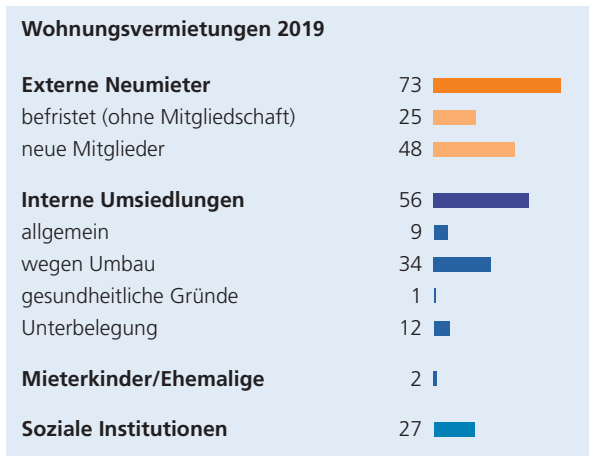
Sozialberatung

Die Sozialberatungsstelle hat auch in diesem Jahr zahlreiche Anfragen entgegengenommen. In der Mehrzahl betrafen die Anfragen Mehrfachthematiken wie Finanzen, Gesundheit sowie Wohnen im Alter. Viele ältere Hilfesuchende kamen wegen einer anstehenden Umsiedlung oder eines Umzugs ins Altersheim auf die Sozialberatungsstelle zu. Besonders anspruchsvoll war die Begleitung von Seniorinnen und Senioren, die während der Sanierung in der Wässerli für mehrere Wochen in eine Ersatzwohnung umziehen mussten. Der Ortswechsel und der vorübergehende Verlust von Bezugspersonen und fixen Strukturen stellen die Betroffenen vor grosse Herausforderungen. In dieser schwierigen Situation wurden sie eng von der Sozialberatungsstelle begleitet.



**Geschäftsstelle, GBL-Betriebe
und Vorstand**

Arbeiten Geschäftsstelle und GBL-Betriebe



Insgesamt gab es 158 Wohnungswechsel-/vermietungen (9,7 % des Wohnungsbestandes). Als Folge der baulichen Erneuerungen werden einige Wohnungen (inkl. sozialer Institutionen) befristet vermietet.

Umsiedlungen und Neuvermietungen

Insgesamt wurden 56 interne Umsiedlungen durchgeführt, ein Grossteil wegen Umbau. 44 % der Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus den Siedlungen Langgrüt, Fellenberg 1 und Sackzelg 1, die in den kommenden Jahren von Ersatzneubauten betroffen sind, haben bereits eine Ersatzwohnung in der GBL gefunden. Zusätzlich mussten für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Wässerli 1 während der Wohnungsanierung rund 30 möblierte Ersatzwohnungen bereitgestellt und die externe Umzugshilfe organisiert werden. So konnten alle Bewohner während der Umbauphase in der GBL wohnhaft bleiben. Weiter wurden 20 Wohnungen im Ersatzneubau Langhagweg an 67 Bewohnerinnen und Bewohner vermietet.

Mieterwechsel mit Vermietung an soziale Institutionen

Die GBL vermietet zehn Wohnungen an das Sozialamt der Stadt Zürich. Diese Vermietung ergibt sich aus den Verpflichtungen der Baurechte mit der Stadt Zürich. Andererseits vermietet die GBL die Wohnungen, die von Ersatzneubauten betroffen sind, befristet an die gemeinnützige Stiftung «Jugendwohnnetz». Die Stiftung kann

damit bezahlbaren Wohnraum für junge Erwachsene in Ausbildung anbieten und die GBL Ersatzneubauten sozialverträglich planen.

Unterhalt und Pflege der Grünfläche

Zusätzlich zu den Hunderten von Kleinreparaturen in Wohnungen und an Gebäuden sorgen die Maler, Hauswarte bzw. Instandhaltungsfachleute und Gärtner auch regelmässig für die Verbesserung der Wohnqualität. Die Aussenräume wurden mit Sitz- und Spielgelegenheiten aufgewertet, Fusswege ausgebessert, Waschgelegenheiten ergänzt, die Beleuchtung optimiert und die Umgebung naturnah gepflegt - zum Wohle der Tier- und Pflanzenwelt.

Organisationsentwicklung

Um die Genossenschafterinnen und Genossenschafter optimal zu betreuen, sind nebst den Hauswarten, als primären Ansprechpartnern in den Siedlungen, auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus der Bewirtschaftung gefordert. Damit die GBL ihre Dienstleistungen so gut wie möglich erbringen und kürzere Antwortzeiten anbieten kann, wird der Stellenbestand per Frühling 2020 erhöht.

Vorstandstätigkeit



Nebst den zahlreichen Vorstands- und Bauherrensitzungen, Mieterinformationen und Partizipationsanlässen sowie der Öffentlichkeitsarbeit führt der Vorstand jährlich eine umfassende Risikoanalyse durch und überprüft zusammen mit der Geschäftsstelle die daraus resultierenden Massnahmen.

Mieterinformation Siedlung Langgrüt über Wettbewerb Ersatzneubau

Im Anschluss an den Partizipationsanlass 2018 mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der betroffenen Siedlungen in Albisrieden wurde an der Mieterinformation das Siegerprojekt «einer für alle» vorgestellt. Gleichzeitig informierte der Vorstand über den ungefähren Zeitplan, vorbehaltlich der weiteren Projektentwicklung, und die von der GBL angebotenen Umzugsmöglichkeiten.

Neue Liegenschaften

Zukäufe angrenzender Liegenschaften können heutzutage schon fast als Glücksfall bezeichnet werden. Dennoch ist es der GBL gelungen, weitere zwei Liegenschaften als strategische Reserve zu erwerben, und zwar an der Sägestrasse 22 in Schlieren und der Fellenbergstrasse 244 in Albisrieden.

Wechsel im Vorstand

Auf die Generalversammlung 2019 hin trat Rebecca de Capitani aus dem Vorstand zurück. Die Ersatzwahl ist für die kommende Generalversammlung vorgesehen. Weiter trat Sylvia Keller, Vertreterin der Stadt Zürich, aufgrund ihrer beruflichen Veränderung aus. Ihre Nachfolge wird durch den Stadtrat der Stadt Zürich bestimmt.



JAHRESRECHNUNG
2019

Allgemeine Entwicklung

Der Bezug des Ersatzneubaus Heidenkeller und der Kauf der Liegenschaft Sägestrasse 21 führten zu höheren Mietzinserträgen. Die Leerstände sind primär «unechte Leerstände», bedingt durch die Sanierung Wässeri und den für 2020 geplanten Rückbau der Siedlung Lacheren an der Limmatstrasse in Schlieren (CHF 0,4 Mio.) sowie durch Mieterwechsel (CHF 0,1 Mio.). Echte Leerstände in Höhe von CHF 0,1 Mio. resultieren aus nicht vermieteten Parkplätzen oder Lagerräumen.

Die Investitionstätigkeit betrug rund CHF 20,3 Mio. Die Investitionen flossen vor allem in Ersatzneubauten sowie den Zukauf der Liegenschaft Sägestrasse 22 in Schlieren. Die Bilanzsumme erhöhte sich damit um rund CHF 15,6 Mio. (+5 %).

Der Bestand der Depositenkasse hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 0,4 Mio. auf CHF 26,9 Mio. abgenommen (entspricht 8,2 % der Bilanzsumme). Die Depositenkasseneinlagen wurden mit attraktiven 1,0 % verzinst.

Aufwandssituation

Der Liegenschaftenaufwand für Unterhalts- und Reparaturaufwendungen (inkl. Personalaufwand der GBL Unterhaltsbetriebe) sowie Abgaben und Entsorgung lag trotz der zusätzlichen Liegenschaft Heidenkeller und dem Zukauf Sägestrasse 21 auf Vorjahresniveau.

Der Finanzaufwand blieb ungeachtet des um 6,3 % (CHF 12,7 Mio.) höheren Hypothekenbestandes auf Vorjahresniveau und widerspiegelt das tiefe Zinsmarktniveau.

Gewinn

Vor allem die weiterhin günstige Fremdfinanzierung und das sehr gute Kostenbewusstsein beim Unterhalt und in der Verwaltung führten zu einem Jahresgewinn von CHF 867'318.05. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung eine Verzinsung des Genossenschaftsanteilkapitals zu 1,50 % (unter Berücksichtigung des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger).

| Aufwand in CHF Mio. | 2015 | in % | 2016 | in % | 2017 | in % | 2018 | in % | 2019 | in % |
|--|--------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|
| Liegenschaftenaufwand ¹⁾ | 4,22 | 20 % | 4,22 | 21 % | 4,34 | 20 % | 6,67 | 30 % | 6,69 | 29 % |
| Fondseinlagen und Abschreibungen | 10,02 | 46 % | 9,30 | 45 % | 9,36 | 44 % | 10,25 | 46 % | 10,98 | 47 % |
| Personalaufwand und Vorstand ²⁾ | 3,20 | 15 % | 3,25 | 16 % | 3,10 | 15 % | 1,29 | 6 % | 1,20 | 5 % |
| Finanzaufwand | 3,24 | 15 % | 2,86 | 14 % | 2,90 | 14 % | 2,58 | 12 % | 2,61 | 11 % |
| Übriger betrieblicher Aufwand | 0,58 | 3 % | 0,63 | 3 % | 0,54 | 3 % | 0,50 | 2 % | 0,59 | 3 % |
| Steuern | 0,26 | 1 % | 0,11 | 1 % | 0,23 | 1 % | 0,06 | 0 % | 0,23 | 1 % |
| Jahresgewinn | 0,14 | 1 % | 0,12 | 1 % | 0,87 | 4 % | 0,84 | 4 % | 0,87 | 4 % |
| | 21,66 | 100 % | 20,50 | 100 % | 21,34 | 100 % | 22,19 | 100 % | 23,16 | 100 % |

¹⁾ Ab 2018 inkl. Personalaufwand GBL Unterhaltsbetriebe

²⁾ Ab 2018 ohne Personalaufwand GBL Unterhaltsbetriebe

Bilanz per 31.12.2019

in Schweizer Franken

| 1. Aktiven | 2018 | | 2019 | | Anhang |
|--|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|--------|
| Umlaufvermögen | | | | | |
| Flüssige Mittel | | | | | |
| Kasse | 22 344.65 | | 59 203.05 | | |
| Postkonto | 851 864.23 | | 293 517.47 | | |
| Banken | 2 097 770.28 | 2 971 979.16 | 2 565 410.23 | 2 918 130.75 | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 89 897.60 | | 70 615.25 | |
| Übrige kurzfristige Forderungen | | 77 735.51 | | 55 264.43 | |
| Materialvorräte | | 96 929.75 | | 120 089.40 | |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | | | | | |
| Verrechnungskonto HK/WW | 1 766 025.29 | | 1 749 836.55 | | |
| Vorausbezahlte Aufwendungen | 1 106.20 | 1 767 131.49 | 6 206.60 | 1 756 043.15 | 1 |
| Umlaufvermögen | 5 003 673.51 | | 4 920 142.98 | | |
| Anlagevermögen | | | | | |
| Finanzanlagen | | | | | |
| Wertschriften mit Börsenkurs | 1 431 129.00 | | 1 666 714.00 | | |
| / Schwankungsreserve | -303 077.00 | 1 128 052.00 | -568 522.00 | 1 098 192.00 | 2/8 |
| Anteilkapital an Genossenschaften | | 13 501.00 | | 13 501.00 | |
| Sachanlagen | | | | | |
| Mobile Sachanlagen | | 143 250.00 | | 229 600.00 | 3 |
| Immaterielle Sachanlagen | | 0.00 | | 16 399.95 | |
| Liegenschaften Albisrieden | 175 012 326.50 | | 185 966 538.95 | | |
| Liegenschaften Birmensdorf | 3 468 000.00 | | 3 468 000.00 | | |
| Liegenschaften Schlieren | 44 281 052.10 | | 48 075 445.00 | | |
| Liegenschaften Urdorf | 30 487 756.60 | | 32 277 756.60 | | |
| Liegenschaften Dietikon | 7 422 454.75 | | 7 422 454.75 | | |
| | 260 671 589.95 | | 277 210 195.30 | | |
| ./. Wertberichtigung Abschreibungen | -46 666 638.21 | 214 004 951.74 | -50 116 178.21 | 227 094 017.09 | 8/14 |
| Liegenschaften Albisrieden Baurecht | 28 303 814.00 | | 33 203 814.00 | | |
| Liegenschaften Altstetten Baurecht | 46 337 500.00 | | 46 337 500.00 | | |
| Liegenschaften Schlieren Baurecht | 22 000 042.00 | | 22 000 042.00 | | |
| Liegenschaften Dietikon Baurecht | 6 730 000.00 | | 6 730 000.00 | | |
| | 103 371 356.00 | | 108 271 356.00 | | |
| ./. Wertberichtigung Heimfallfonds | -20 760 149.00 | 82 611 207.00 | -21 550 370.00 | 86 720 986.00 | 8/15 |
| Baukonti | | 8 794 920.30 | | 7 567 418.17 | 9 |
| nicht einbezahltes Anteilkapital | | 9 463.15 | | 3 973.15 | |
| Total Anlagevermögen | 306 705 345.19 | | 322 744 087.36 | | |
| Total Aktiven | 311 709 018.70 | | 327 664 230.34 | | |

| 2. Passiven | 2018 | | 2019 | | Anhang |
|--|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|--------|
| Kurzfristiges Fremdkapital | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1 678 914.10 | | 1 940 806.25 | | |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | | | | |
| Hypotheken | 945 000.00 | | 945 000.00 | | 13 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 120 357.05 | | 216 968.45 | | |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | | | | | |
| Aufwandabgrenzung | 1 065 684.20 | | 723 712.90 | | |
| Vorausbezahlte Debitoren | 1 153 770.35 | | 1 191 992.01 | | |
| Akontozahlungen HK/WW | 1 869 210.08 | 4 088 664.63 | 1 549 175.97 | 3 464 880.88 | 4 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | 6 832 935.78 | | 6 567 655.58 | | |
| Langfristiges Fremdkapital | | | | | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | | | | |
| Depositenkasse | 27 282 313.53 | | 26 874 548.32 | | |
| Hypotheken / Anleihen | 199 320 100.00 | | 211 980 100.00 | | 13 |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten | 685 300.00 | | 685 300.00 | | |
| Rückstellungen | | | | | |
| Rückstellung Mieterversicherung | 162 880.00 | | 162 880.00 | | |
| Rückstellung Autokasko GBL | 76 000.00 | | 76 000.00 | | |
| Rückstellung Heizungen | 37 748.80 | 276 628.80 | 40 368.45 | 279 248.45 | |
| Erneuerungsfonds | 64 485 146.25 | | 67 380 983.55 | | 16 |
| Energiefonds | 1 300 000.00 | | 1 500 000.00 | | 17 |
| Solidaritätsfonds | 1 127 128.85 | | 1 253 913.50 | | 18 |
| Reserve Mietzinsausfall | 182 000.00 | 2 609 128.85 | 182 000.00 | 2 935 913.50 | |
| Total langfristiges Fremdkapital | 294 658 617.43 | | 310 136 093.82 | | |
| Total Fremdkapital | 301 491 553.21 | | 316 703 749.40 | | |
| Eigenkapital | | | | | |
| Anteilkapital | 7 678 450.00 | | 7 669 550.00 | | 5 |
| Gesetzliche Gewinnreserve | | | | | |
| Freiwillige Gewinnreserve | 962 800.00 | | 1 004 700.00 | | |
| Bilanzgewinn | | | | | |
| Gewinnvortrag aus Vorjahr | 38 561.42 | | 18 912.89 | | |
| Jahresgewinn | 837 654.07 | 876 215.49 | 867 318.05 | 886 230.94 | |
| Total Eigenkapital | 10 217 465.49 | | 10 960 480.94 | | |
| Total Passiven | 311 709 018.70 | | 327 664 230.34 | | |

Erfolgsrechnung vom 1.1.2019 bis 31.12.2019

in Schweizer Franken

| Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen | | 2018 | | 2019 | Anhang |
|---|---------------|-----------------------|--|-----------------------|----------------------|
| Miete Wohnungen | 18 738 061.80 | | | 20 160 019.57 | |
| Miete Nebenräume, Gewerberäume | 1 249 743.80 | | | 1 275 393.00 | |
| Miete Garagen, Abstellplätze | 1 400 141.26 | | | 1 528 256.11 | |
| Diverse Erträge | 640 485.45 | | | 723 913.06 | |
| Leerstände | -266 622.05 | | | -674 927.42 | |
| Eigenmiete | -187 070.80 | 21 574 739.46 | | -208 289.30 | 22 804 365.02 |
| Liegenschaftenaufwand | | | | | |
| Unterhalt und Reparaturen | -2 799 325.40 | | | -2 771 683.45 | |
| Einlage Erneuerungsfonds | -4 662 540.00 | | | -4 947 963.00 | |
| Baurechtszinsen | -623 644.75 | | | -593 257.90 | 12 |
| Gebäudeversicherungen | -176 415.55 | | | -184 372.22 | |
| Personalaufwand GBL-Betriebe | -2 019 180.20 | -10 281 105.90 | | -2 040 891.80 | -10 538 168.37 |
| Gebühren / Abgaben | | | | | |
| Stromverbrauch | -289 745.30 | | | -268 557.74 | |
| Gasverbrauch | -1 955.95 | | | -861.65 | |
| Wasserverbrauch | -274 894.18 | | | -299 086.23 | |
| Kehrichtabfuhr | -113 510.80 | | | -120 950.40 | |
| Kanalisation / Dolenreinigung | -377 567.56 | | | -406 302.29 | |
| HK/WW Eigentümer | 2 787.52 | -1 054 886.27 | | 0.00 | -1 095 758.31 |
| | | -11 335 992.17 | | -11 633 926.68 | |
| Personalaufwand Verwaltung | | | | | |
| Löhne und Gehälter | -2 520 567.85 | | | -2 451 724.05 | |
| Übriger Personalaufwand | -53 198.00 | | | -49 415.50 | |
| Sozialversicherungen | -287 900.75 | | | -277 524.00 | |
| Pensionskasse | -340 136.40 | | | -342 064.90 | |
| Umbuchung GBL-Betriebe | 2 014 633.35 | | | 2 024 337.00 | |
| Aufwand Vorstand | -102 965.00 | -1 290 134.65 | | -103 345.00 | -1 199 736.45 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | | | | | |
| Büro- und Verwaltungsaufwand | -444 228.21 | | | -544 414.72 | |
| Lernende Verwaltung | -19 847.50 | | | -21 358.95 | |
| Diverse Versicherungen | -15 578.75 | | | -8 002.00 | |
| Diverser Aufwand | -16 355.00 | -496 009.46 | | -15 274.40 | -589 050.07 |
| Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen | | | | | |
| | | 8 452 603.18 | | 9 381 651.82 | |
| Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens | | | | | |
| Abschreibung mobile Sachanlagen | -89 366.95 | | | -142 212.50 | |
| Abschreibungen Liegenschaften | -3 231 420.00 | | | -3 449 540.00 | |
| Einlage Heimfallfonds | -770 581.00 | -4 091 367.95 | | -790 221.00 | -4 381 973.50 |
| Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern | | | | | |
| | | 4 361 235.23 | | 4 999 678.32 | |

| | 2018 | 2019 | Anhang |
|--|----------------------|----------------------|--------|
| Übertrag | | | |
| Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern | 4 361 235.23 | 4 999 678.32 | |
| Finanzaufwand | | | |
| Zinsaufwand Hypotheken | -2 183 570.30 | -2 043 979.95 | |
| Zinsaufwand Depositenkasse | -281 323.65 | -271 877.10 | |
| übriger Finanzaufwand | -114 939.25 | -289 966.85 | |
| | -2 579 833.20 | -2 605 823.90 | |
| Finanzertrag | | | |
| Zinserträge | 0.00 | 0.00 | |
| Wertschriftenerträge | 143 851.74 | 316 023.23 | |
| | 143 851.74 | 316 023.23 | |
| Betriebserfolg vor Steuern | 1 925 253.77 | 2 709 877.65 | |
| Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag | 469 055.00 | 38 579.000 | 7 |
| Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand | -1 500 000.00 | -1 600 000.00 | 7 |
| Betriebsfremder Aufwand | 0.00 | -49 455.30 | |
| Jahresergebnis vor Steuern | 894 308.77 | 1 099 001.35 | |
| Direkte Steuern | -56 654.70 | -231 683.30 | |
| Jahresgewinn | 837 654.07 | 867 318.05 | |

Gewinnverwendung 2019

in Schweizer Franken

| | |
|---|-------------------|
| Jahresgewinn 2019 | 867 318.05 |
| Gewinnvortrag | 18 912.89 |
| Zur Verfügung der Generalversammlung | 886 230.94 |

Verzinsung Anteilkapital 2019

| | |
|---|------------------|
| Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung 2020 für Verzinsung des Anteilkapitals per 2019 zu 1,5 % (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.) | 116 290.35 |
| Einlage in gesetzliche Reserve gem. Art. 860 OR | 43 370.00 |
| Einlage in freiwillige Gewinnreserve | 700 000.00 |
| Gewinnvortrag auf neue Rechnung | 26 570.59 |

Anhang zur Jahresrechnung 2019

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 der 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 30.6.2025 eine Nutzniessung. Mit deren Ablauf wird die Restzahlung (bilanziert als langfristige Verbindlichkeit) 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

| 1 Aktive Rechnungsabgrenzungen | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| Versicherungsgebühren | 1 106.20 | 1 206.60 |
| Diverse | 0.00 | 5 000.00 |
| Verrechnungskonto HK/WW | 1 766 025.29 | 1 749 836.55 |
| | 1 767 131.49 | 1 756 043.15 |

| 2 Wertschriften mit Börsenkurs | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| Obligationen | 371 925.00 | 368 275.00 |
| Anlagefonds | 402 845.00 | 508 001.00 |
| Aktien | 656 359.00 | 790 438.00 |
| Schwankungsreserve | -303 077.00 | -568 522.00 |
| | 1 128 052.00 | 1 098 192.00 |

| 3 Mobile Sachanlagen | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fahrzeuge | 21 000.00 | 115 650.00 |
| Mobilien | 16 500.00 | 16 650.00 |
| EDV-Anlage | 103 850.00 | 81 300.00 |
| Mobilien Werkstätten | 1 900.00 | 16 000.00 |
| | 143 250.00 | 229 600.00 |

| 4 Passive Rechnungsabgrenzungen | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
|--|---------------------|---------------------|
| Steuern | 646 000.00 | 646 000.00 |
| Hypothekarzinsen | 397 024.65 | 57 641.25 |
| Diverse | 22 659.55 | 20 071.65 |
| Vorausbezahlte Debitoren | 1 153 770.35 | 1 191 992.01 |
| Akontozahlungen HK/WW | 1 869 210.08 | 1 549 175.97 |
| | 4 088 664.63 | 3 464 880.88 |

5 | Anteilkapital

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 Summe Personalaufwand (inkl. Sozialberatung und Vorstand) | 3 304 768.00 | 3 224 073.45 |
|--|--------------|--------------|

7 | Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen

| oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung | 2018 | 2019 |
|---|-------------------|------------------|
| Rückwirkende Aktivierung Fremdkapitalzinsen auf den aufgelaufenen Projektkosten 29. Et. | 222 750.00 | 0.00 |
| Rückgängigmachung zu hoher Abschreibungen 2017 29. Et. | 246 305.00 | 0.00 |
| Entschädigung gem. Nutzungsvereinbarung MFH Letzigraben 189 | 0.00 | 20 000.00 |
| Fahrzeugverkäufe | 0.00 | 18 579.00 |
| | 469 055.00 | 38 579.00 |

| | 2018 | 2019 |
|--|---------------------|---------------------|
| Zoo-Zürich-Gutscheine für Eintritte (Jubiläum GBL) | 0.00 | 49 455.30 |
| Sondereinlage in Erneuerungsfonds für Sanierung 17. Et. | 900 000.00 | 450 000.00 |
| Sondereinlage in Erneuerungsfonds für neuen Gemeinschaftsraum 14. Et. | 300 000.00 | 0.00 |
| Sondereinlage in Erneuerungsfonds für San. Sägestr. 21 (Kauf 2018) 13. Et. | 0.00 | 850 000.00 |
| Einlage in Energiefonds | 200 000.00 | 200 000.00 |
| Einlage in Solifonds | 100 000.00 | 100 000.00 |
| | 1 500 000.00 | 1 649 455.30 |

| 8 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete Aktiven | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
|--|----------------|----------------|
| Liegenschaften (Buchwert) | 296 616 158.74 | 313 815 003.09 |
| Wertschriftendepot ZKB | 1 128 052.00 | 1 098 192.00 |

| 9 Sonstige Angaben | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
|--|------------|------------|
| Bauntschädigung Vorstand (in den Baukonten verbucht) | 84 901.00 | 77 339.00 |

| 10 Anzahl Mitarbeitende | 2018 | 2019 |
|--|------|------|
| Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt | 30 | 29,3 |

11 | 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 2019 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

12 | Langfristige Verträge (Baurechtsverträge)

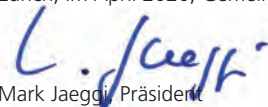
| Baurechts-geberin | Ort | Etappe | Liegenschaften | Baurechtszins aktuell, p. a. CHF | Laufzeit bis | Verlängerungs-option | Anmerkungen |
|------------------------|-------------|---------|-------------------------------|----------------------------------|--------------|----------------------|-------------|
| Stadt Zürich | Albisrieden | 10. Et. | Letziggraben 195-197-199 | 6 114.00 | 31.10.2044 | aktiv | 1), 2) |
| | | 11. Et. | Fellenbergstr. 184-188 | 20 122.00 | 31.12.2050 | aktiv | 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 | 52 930.00 | 09.02.2061 | | |
| | Altstetten | 14. Et. | Rautistr./Eugen-Huber-Str. | 54 639.00 | 31.12.2064 | plus 2 x 15 Jahre | 3) |
| | | 14. Et. | Rautistr./Dunkelhölzistr. | 243 426.00 | 31.12.2064 | plus 2 x 15 Jahre | 3) |
| Stadt Schlieren | Schlieren | 18. Et. | Kleinzelglistr. 6 | 24 792.00 | 31.05.2053 | plus 1 x 15 Jahre | verlängert |
| | | 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) | 14 298.48 | 10.04.2049 | plus 1 x 15 Jahre | verlängert |
| 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 angepasst, mit Wirkung ab 1.1.2004

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 2020, Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)


Mark Jaeggi, Präsident


Roman Stäger, Geschäftsführer

13 | Verzeichnis der Hypotheken und Anleihen

in Schweizer Franken

| Etappe | Siedlung | Kataster-Nr. | Gläubiger | Bestand 01.01.2019 | Berichtsjahr Abzahlungen | Berichtsjahr Erhöhungen | Bestand 31.12.2019 |
|----------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|
| 1. Rang | | | | | | | |
| 1./2./16. | Langhag | AR6214 | Bank Cler AG | 10 700 000 | -2 000 000 | | 8 700 000 |
| 3./5. | Sackzelg 1 Fellenberg 1 | AR6054/AR4939/ AR6120 | ZKB | 4 720 000 | | | 4 720 000 |
| 4./1. | Sackzelg 2 | AR6738 | ZKB | 25 000 000 | -8 750 000 | | 16 250 000 |
| 7. | Holzswies | AR4694 / AR4688 | ZKB | 1 750 000 | | | 1 750 000 |
| 8. | Albert- Schneider-Weg | AR2829 AR6782/AR5778 | ZKB Bank Cler AG | 1 000 000 4 100 000 | | | 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 | 6 000 000 | | | 6 000 000 |
| 12. | Weissenbrunnen | 1639 | ZKB | 950 000 | | | 950 000 |
| 13. | Kamp | 6903 bis 6908 | ZKB | 3 300 000 | | | 3 300 000 |
| | | | BVK | 15 000 000 | | | 15 000 000 |
| | | 5060 | Migros Bank | | | +5 000 000 | 5 000 000 |
| 14. | Thalbächli | AL8544 / AL8538 | ZKB | 23 650 000 | -200 000 | | 23 450 000 |
| 15./29. | Heidenkeller | 3106 / 3099 | Bank Cler AG | 23 680 000 | -320 000 | | 23 360 000 |
| 17. | Wässerli | AR6538 | ZKB | 1 300 000 | -25 000 | | 1 275 000 |
| 18. | Kleinzelgli | 7817 | PK SBB | 9 000 000 | | | 9 000 000 |
| 19. | Wässerli | AR6538 | Bank Cler AG | 8 700 000 | -1 100 000 | | 7 600 000 |
| 20./26. | Letzihof/Stooss | AR6695 | ZKB | 20 816 500 | | +2 855 000 | 23 671 500 |
| 21. | Sägestrasse | 5781 / 9285 | Bank Cler AG | 9 450 000 | -50 000 | | 9 400 000 |
| 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 | 5 584 600 | -250 000 | | 5 334 600 |
| 28. | Guggenbühl | 8221 | PK SBB | 5 800 000 | | | 5 800 000 |
| | | | | 188 265 100 | -12 695 000 | +7 855 000 | 183 425 100 |
| 2. Rang | | | | | | | |
| 1./2./16. | Langhag | AR6214 | EGW | 12 000 000 | | | 12 000 000 |
| | | | | 12 000 000 | -0 | +0 | 12 000 000 |
| 3. Rang | | | | | | | |
| 1./2./16. | Langhag | AR6214 | EGW | 0 | | +10 600 000 | 10 600 000 |
| | | | | 0 | -0 | +10 600 000 | 10 600 000 |
| 4. Rang | | | | | | | |
| 1./2./16. | Langhag | AR6214 | EGW | 0 | | +6 900 000 | 6 900 000 |
| | | | | 0 | -0 | +6 900 000 | 6 900 000 |
| | | | | 200 265 100 | -12 695 000 | +25 355 000 | 212 925 100 |

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2019

| Baueinheit | Siedlung | | Häuser | Wohnungen/ Reiheneinfamilienhäuser | Bezug | Gesamtsanierung | Anlagewert | Gebäude- versicherungswert (GVZ-Index 1025) |
|--------------------|----------------------|--|------------|---------------------------------------|-------|-----------------|---------------|---|
| Albisrieden | | | 106 | 922 | | | | |
| 1 | Langhag | Letzigraben 133-135, 141-149 | 12 | 112 | 2013 | - | 57 721 686.00 | 41 840 000.00 |
| | | Fellenbergstrasse 224-226-228 | | | 2013 | | | |
| | | Sackzelg 28-30 | | | 2012 | | | |
| | | Langhagweg 4-6 | | | 2019 | | | |
| 2 | - | Langhagweg 8 (UG 1) | | | 1969 | - | 1 580 000.00 | 3 480 000.00 |
| 3 | Sackzelg 1 | Sackzelg 35-49 | 8 | 48 | 1934 | 1966 | 3 337 265.00 | 12 845 000.00 |
| | | Fellenbergstrasse 212 (UG 2) | | | 1973 | - | | |
| 4 | Sackzelg 3 | 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, 244, 246, 250-252 | 17 | 91 | 1951 | 1987 | 13 031 491.25 | 23 445 900.00 |
| | | | | | 1926 | | | |
| 9 | Langgrüt | Fellenbergstrasse 169-183 Langgrütstrasse 7-11, 16-20, 41-44 | 16 | 100 | 1952 | 1980 | 7 328 493.00 | 20 741 800.00 |
| 10 | Altweg | Letzigraben 209-221 Letzigraben 195-199 (Baurecht) | 7 | 42 | 1955 | 1993 | 4 588 486.00 | 9 095 000.00 |
| | | | 3 | 18 | 1955 | | 1 579 514.00 | 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 2 | Sackzelg 34-36 Fellenbergstrasse 218 | 3 | 65 | 1973 | 2016 | 19 152 128.70 | 24 073 000.00 |
| 17 | Wässerli | In der Wässerli 13-15 (Baurecht) bei In der Wässerli 13 (UG 3) | 2 | 60 | 1977 | 2019 | 11 738 000.00 | 13 525 000.00 |
| 19 | Wässerli | In der Ey 10-12 (Baurecht) In der Wässerli 9-11 bei In der Ey 10-12 (UG 8) | 3 | 36 | 2001 | - | 14 669 500.00 | 16 240 000.00 |
| | | | | | 2001 | - | | |
| 20 | Letzihof | Mühlezelgstrasse 3-11, 15, 17-25 Albert-Schneider-Weg 3-11, 15-23 bei Mühlezelgstrasse 15 (UG 9) | 5 | 51 | 1963 | 1990 | 16 816 000.00 | 28 762 600.00 |
| | | | | | 1963 | - | | |
| 26 | Stooss | Letzigraben 142-146, Mühlezelgstr. 1a-b, Albert-Schneider-Weg 25 bei Mühlezelgstrasse 1b (UG 16) | 6 | 57 | 2008 | - | 29 758 000.00 | 23 497 800.00 |
| | | | | | 2008 | - | | |

| Baustappe | Siedlung | | Häuser | Wohnungen/ Reiheneinfamilienhäuser | Bezug | 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) Rautistrasse 370-378 (Baurecht 2) Eugen-Huber-Strasse 179-181 | 27 | 140 | 1965 | 2005 | 39 322 500.00 | 50 794 500.00 |
| | | | | 10 | 2004 | | | |
| | | | | | 1965 | | | |
| | | | | | 2003 | | | |
| | | | 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 | | | 31 | 339 | | | | |
| 13 | Kamp | Mühleackerstrasse 12-19 Kampstrasse 3-16 Sägestrasse 21 (UG 18), 22, 26-30 | 20 | 196 | 1962 | 1996 | 39 883 497.00 | 46 414 000.00 |
| | | | | | 1971 | | | |
| 18 | Kleinzelgli | Kleinzelglistrasse 6 (Baurecht) bei Kleinzelglistrasse 6 (UG 6) | 1 | 40 | 1978 | 2017 | 11 788 200.00 | 11 646 000.00 |
| 21 | Sägestrasse | Sägestrasse 6-6a (Baurecht) bei Sägestrasse 6a (UG 14) Sägestrasse 1-3 bei Sägestrasse 1 (UG 15) | 2 | 24 | 2006 | - | 6 569 000.00 | 6 684 300.00 |
| | | | 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 | - | 2 712 612.20 | 4 711 000.00 |
| Urdorf | | | 15 | 88 | | | | |
| 15 | Heidenkeller | Im Heidenkeller 4-6 | 2 | 8 | 1968 | 2013 | 2 394 473.85 | 2 416 000.00 |
| 29 | Heidenkeller | Im Heidenkeller 3, 5a-9b Keimlertweg 21-23 (UG 7) | 9 | 62 | 2018 | - | 27 807 210.00 | 23 963 000.00 |
| 25 | Weihermatt | Weihermattstrasse 41-43 Uitikonstrasse 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 | | | 206 | 1613 | | | 385 481 551.30 | 495 086 600.00 |

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2019

| Etappe | Ort | Häuser | Wohnobjekte | | | | | | | | | | | | | Total | Gewerbe/Büro/Bildung | Nebenobjekte | | | | Total | | | | |
|-----------------------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------------|-----------------------|------------|----------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|------------|------------|--|--|--|-------------|
| | | | 1½ | 2 | 2½ | 3 | 3½ | 3½ Eco* | 4 | 4½ | 4½ Eco* | 5½ | Mansarden | REFH/Maisonette | Lager/Hobby/Werkstatt | | | Autoabstellplätze | Autoeinstellplätze | Motorradabstellplätze | | | | | | |
| 1 | Albisrieden | 12 | | | 17 | | 19 | 21 | | 22 | 22 | 11 | | | | 112 | 6 | 2 | | | 7 | 9 | | | | |
| 2 | Albisrieden | 0 | | | | | | | | | | | | | | 0 | | 1 | | 113 | 17 | 131 | | | | |
| 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 | 17 | | 1 | 1 | 66 | 1 | | 21 | | | 1 | | | | 91 | 3 | 8 | 4 | | | 12 | | | | |
| 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 | 20 | | 36 | 10 | 103 | | | | 47 | | | | | | 196 | 3 | 27 | 89 | 31 | 15 | 162 | | | | |
| 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 | | 4 | 14 | 9 | 10 | 37 | | | | |
| 28 | Dietikon | 2 | | | 5 | | 1 | | | 5 | | | | | | 11 | 2 | 2 | | 13 | | 15 | | | | |
| 29 | Urdorf | 9 | 1 | | 12 | | 19 | 9 | | 12 | 9 | | | | | 62 | 1 | 10 | | 84 | 16 | 110 | | | | |
| | | 206 | 71 | 94 | 126 | 578 | 207 | 30 | 148 | 273 | 31 | 35 | 16 | 38 | | | | 208 | 203 | 824 | 207 | | | | | |
| Wohnungen | | | | | | | | | | | | | | | 1631 | | | | | | | | | | | |
| Gewerbe/Büro/Bildung | | | | | | | | | | | | | | | | 33 | | | | | | | | | | |
| Nebenobjekte | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1332 |
| Mietobjekte GBL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2996 |

* Eco-Wohnungen mit reduzierter Wohnfläche

Verzeichnis der Fonds

in Schweizer Franken

| 14 Wertberichtigung Abschreibungskonto (für Liegenschaften im Eigentum der GBL) | |
|---|----------------------|
| Bestand am 1. Januar 2019 | 46 666 638.21 |
| (konsolidierter Bestand der Einzelkonti) | |
| Ordentliche Zuweisung für 2019 (reglementarische Berechnungsbasis: 0,5 % des Anlagewertes) | 1 380 450.00 |
| Zusätzliche Zuweisung GBL | 2 069 090.00 |
| Total Einlagen | 3 449 540.00 |
| Bestand Wertberichtigung Abschreibungskonto am 31. Dezember 2019 | 50 116 178.21 |

| 15 Wertberichtigung Heimfallfonds (für Liegenschaften im Baurecht) | |
|--|----------------------|
| Bestand am 1. Januar 2019 | 20 760 149.00 |
| Ordentliche Zuweisung für 2019 (gemäss den entsprechenden Bestimmungen der bestehenden Baurechtsverträge) | 790 221.00 |
| Total der Einlagen | 790 221.00 |
| Bestand Wertberichtigung Heimfallfonds am 31. Dezember 2019 | 21 550 370.00 |

| 16 Erneuerungsfonds | |
|--|----------------------|
| Bestand am 1. Januar 2019 | 64 485 146.25 |
| Ordentliche Zuweisung für 2019 (reglementarische Berechnungsbasis: 1 % des Assekuranzwertes der Liegenschaften) | 4 947 963.00 |
| Sondereinlage 17. Etappe für Sanierung | 450 000.000 |
| Sondereinlage 13. Etappe für Sanierung Sägestrasse 21 (Kauf 2018) | 850 000.00 |
| Total Einlagen | 6 247 963.00 |
| Beanspruchung des Erneuerungsfonds 2019 | |
| 01. Etappe Schadenfall MB Decor | -25 825.70 |
| 17. Etappe Sanierung | -3 326 300.00 |
| | -3 352 125.70 |
| Bestand Erneuerungsfonds am 31. Dezember 2019 | 67 380 983.55 |

| 17 Energiefonds | |
|--|---------------------|
| Bestand am 1. Januar 2019 | 1 300 000.00 |
| Einlage | 200 000.00 |
| Total Einlagen | 200 000.00 |
| Bestand Energiefonds am 31. Dezember 2019 | 1 500 000.00 |

| 18 Solidaritätsfonds | |
|---|---------------------|
| Bestand am 1. Januar 2019 | 1 127 128.85 |
| Mehreinnahmen | 26 784.65 |
| Einlage | 100 000.00 |
| Total Einlagen | 126 784.65 |
| Bestand Solidaritätsfonds am 31. Dezember 2019 | 1 253 913.50 |

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 Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL für das am 31.12.2019 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, 10. März 2020

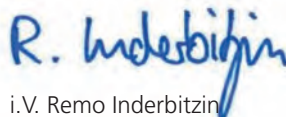
BDO AG



Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte



i.V. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

Geburten und Todesfälle

Geburten

Im Jahr 2019 wurden uns folgende Geburten gemeldet.

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Hagen Mara | Fellenbergstrasse 188 |
| Kärcher Mara Kimya | Fellenbergstrasse 188 |
| De Marchi Dilara | Kampstrasse 5 |
| Pal Abel | Letzigraben 145 |

Den glücklichen Eltern gratulieren wir jeweils persönlich mit einem kleinen Gutschein.

Todesfälle

Im Jahr 2019 verstorbene Bewohnerinnen und Bewohner:

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| Wüst Elda | Sackzelg 12 |
| Gabuzzini-Zampatzi Ottavia | Albert Schneider 12 |
| Sanchez Maria-Dolores | Fellenbergstrasse 171 |
| Mühlethaler Paula | Pflugstrasse 8 |
| Rodriguez Carmen | Sackzelg 34 |
| Muffler Herbert | Fellenbergstrasse 181 |
| Graf-Roth Wilhelm Heinrich | Gutstrasse 227 |
| Marti Ruth | Sägestrasse 21 |
| Weber Walter | Baumgartenstrasse 8 |
| Dalan Maria | In der Wässerli 13 |
| Frei Robert | Fellenbergstrasse 252 |
| Koch Marianne | Albert Schneider 12 |
| Kagerbauer Max | Letzigraben 197 |
| Lingling Horst | Sackzelg 39 |
| Hermann-Binder Ruth | Sägestrasse 3 |
| Luchsinger Gertrud | Kampstrasse 4 |
| Randegger Jürg | Letzigraben 199 |
| Weber Ursula | Sackzelg 12 |
| Maurer Liliane | Gutstrasse 227 |
| Bäni Adelheid | Letzigraben 221 |

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

Personal der GBL

Bestand per 31.12.2019

Geschäftsleitung Roman Stäger, Geschäftsführer

Geschäftsstelle

Bewirtschaftung André Michel, Leiter (90 %)
Mateo Ivelj, Assistent (60 %)
Prisca Gassmann, Assistentin (60 %)
Markus Meli, Leiter techn. Bewirtschaftung

Rechnungswesen Yvonne Tobler, Leiterin
Brigitte Aebischer, Assistentin (80 %)

Bauprojekte Enrico Tognetti, Leiter

Sozialberatung Barbara Nyffeler (inkl. Assistenz Geschäftsleitung und GBL-Aktivitäten)

Kommunikation Marketa Drabek de Werra (40 %)

Lernender BVZ Orlando Marchant, Lernender Kaufmann EFZ

Hauswartung

Werkstatt Albisrieden und Altstetten

Jonatan Lourido
Jürg Schlegel
Martina Widmer
Andreas Erne (90 %)
Reto Köpfli
Richard Holdener
Eduardo Burón Pérez (befristet bis 31.01.20)

Werkstatt Schlieren

Andreas Wegmann
Bruno Manz
Asad Ledinic, Lernender BVZ

Betriebe

Malerei

Markus Taiana, Teamleiter
Peter Zepf, Stv Teamleiter
Fernando Saravia
Luigi De Pascalis
Mario Pizzera
Pietro Michod
Marc Schmid
Lucas Ferreira, Lernender BVZ

Gärtnerei

Lorenz Kälin, Teamleiter
Walter Maier
Ina Preising
Vitor Faria
Joel Largier
Oktay Dursun, Lernender BVZ

Nebenamtliche

Hanni Tschumi
Marion Gfeller
Fritz Gfeller
Sheptime Gashi
Angelo Nizzola
Rosmarie Saxer

Vorstand und Revisionsstelle

| Vorstand | | Siedlung |
|-----------------------|-----------------------|--------------|
| Präsident | Mark Jaeggi | Heidenkeller |
| Vizepräsident | Martin Koller | |
| Vorstandsmitglieder | Viviane Helg | Sackzelg 2 |
| | Dominic Haag-Walthert | Letzihof |
| | Jürg Koller | Thalbächli |
| | vakant | |
| Städtische Vertretung | vakant | |

| | |
|------------------------|---|
| Revisionsstelle | BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich |
| | Andreas Blattmann Leitender Revisor, zugelassener Revisionsexperte |
| | Remo Inderbitzin Zugelassener Revisor |

| | |
|--------------------------------|---|
| Kontakt Geschäftsstelle | Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) 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 |

Impressum

Herausgeberin Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL), 8047 Zürich

Konzept und Gestaltung Concept & Artwork AG, 8044 Gockhausen

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

Fotos GBL, Felix Wild

Druck Staffel Medien AG, 8045 Zürich

© Copyright 2020, Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)





Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal