

90 Jahre GBL

gemeinsam bauen und leben

HERZLICH WILLKOMMEN ZUR 90. GENERALVERSAMMLUNG DER GBL

23. MAI 2019



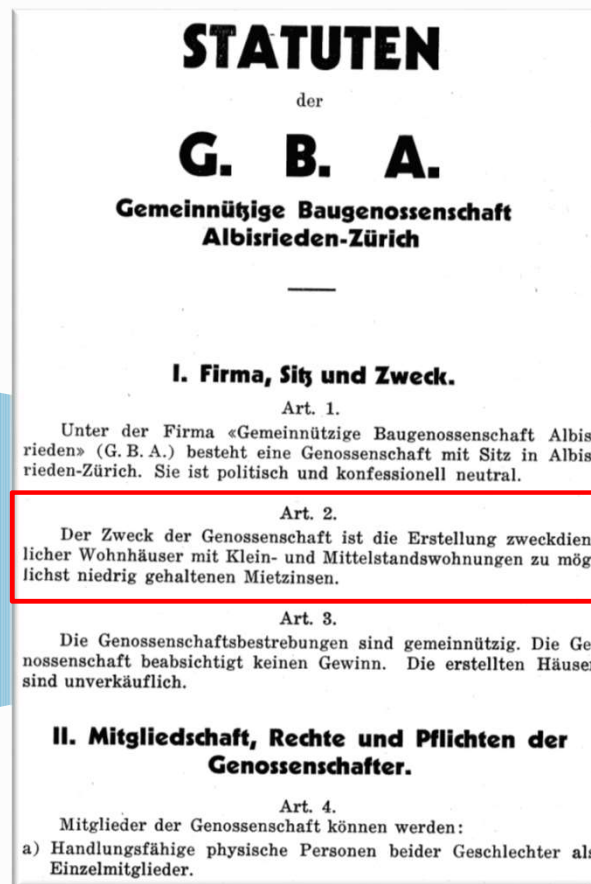
90 Jahre GBL Gemeinsam Bauen und Leben

Gründung 11. September 1929

Alfred Strebel



Gemeindepäsident
Albisrieden



Landpreise, Baukosten und Mietpreise

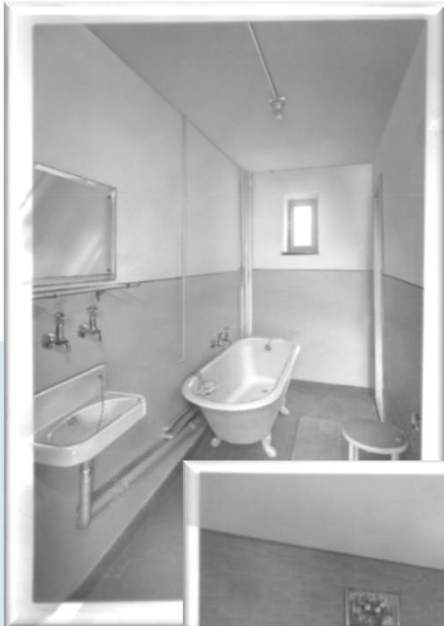
	1929	2019
Landpreis	10.- / m ²	~7000.- / m ²
Baukosten	43.- / m ³	~700.- / m ³
Mietpreis 4-Zimmer Whg.	120.- / M	~1'970.- / M
Durchschnittseinkommen	350.- / M	6500.- / M

Industrien Industries	Durchschnittliche Tagesverdienste in Fr. 1) Gains moyens par jour, en fr. 1)									Durchschnittliche Stundenverdienste in Fr. Gains horaires moyens, en fr.		
	1913	1923	1921	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1913	1929	1930
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	a. Werkführer, Meister, Vorarbeiter — Contre-mâtres, maîtres-ouvriers, chefs d'équipe.											
Alle Industrien — Toutes les industries	7.80	15.83	15.66	15.61	15.88	15.88	15.88	16.07	16.22	0.73	1.66	1.67
Davon — dont:												
Metall- und Maschinenindustrie — In- dustrie des métaux et machines . .	8.85	16.02	15.81	15.55	15.98	16.89	16.21	16.65	17.16	0.79	1.72	1.82
Bauwerke — Industrie du bâtiment .	7.60	16.75	16.31	16.34	16.22	15.81	15.87	16.03	15.93	0.73	1.71	1.71



Gründungssiedlung Langhag

Bezug per 1. Januar 1931 (1. Bauetappe)
und 1. April 1932 (2. Bauetappe)



Siedlung Sackzelg (3. Bauetappe)

Bezug per 1. Oktober 1934



Siedlung Sackzelg (4. Bauetappe)

Bezug per 20. September 1943



Siedlung Fellenberg (5. Bauetappe)

Bezug per 1. Oktober 1944





wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger



100
Jahre

FÜR
FAIRES
WOHNEN



**100 JAHRE
WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN
ZÜRICH**

Ausstellung, Debatten & Feste
19.9.2019 – 31.1.2020
im Haus Bellerive

**WIE
WOLLEN
WIR
WOHNEN?**

Vorstandsmitglieder und Geschäftsführung



Mark Jaeggi
Präsident



Martin Koller
Vizepräsident



Viviane Helg



Dominic Haag



Rebecca
de Capitani



Jürg Koller



Sylvia Keller
Vertretung Stadt
Zürich



Roman Stäger
Geschäftsführer



Dölf Lüscher
Protokollführer



Formelles

- **Einberufung der GV**

- ordnungsgemäss schriftlich eingeladen (20 Tage vor GV)
- Unterlagen:
 - Traktandenliste inkl. Beilage zu den Anträgen
 - Geschäftsbericht 2018 inkl. Jahresrechnung und Revisionsbericht
 - Protokoll der 89. Generalversammlung 2018
 - Bezugsschein für Stimmrechtsausweise



Formelles

- **Beschlussfähigkeit (Statuten)**

- Art. 29 Abs. 1: 1/10 der Genossenschafter/innen

- **Feststellung der Anzahl Stimmberechtigten und Quorum**

- Anwesend sind 286
- einfaches Mehr 144 Art. 29 Abs. 3



Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler/innen
2. Protokoll der 89. ordentlichen Generalversammlung vom 24. Mai 2018
3. Jahresbericht und Jahresrechnung 2018
 - Jahresbericht
 - Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
 - Gewinnverwendung inkl. Festsetzung des Zinssatzes für die Verzinsung der Genossenschaftsanteile
4. Entlastung des Vorstandes und des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2018
7. Verschiedenes

-> keine Anträge der Genossenschafter/innen



*Beschluss:
Die GV wählt die vorgeschlagenen
Stimmzähler/innen einstimmig.*

1. Wahl der Stimmzähler/innen



- Tischbereich 1 / gelb
- Tischbereich 2 / orange
- Tischbereich 3 / hellgrün
- Tischbereich 4 / hellblau
- Tischbereich 5 / weiss
- Tischbereich 6 / grün
- Tischbereich 7 / rot
- Tischbereich 8 / blau
- Tischbereich 9 / weinrot
- Tischbereich 10 / grau



2. Protokoll der 89. GV vom 24. Mai 2018

*Beschluss:
Die GV genehmigt das Protokoll
der ord. GV vom 24.05.2018 einstimmig.*

Beilage zum Geschäftsbericht 2018



Dank an Verfasser Dölf Lüscher.

Antrag auf Genehmigung des Protokolls.



3. Jahresbericht und Jahresrechnung 2018

Geschäftsbericht 2018 Seiten 5 bis 15

- Bautätigkeit
- Genossenschaftliche Aktivitäten
- Vorstand



3. Ersatzneubau Heidenkeller (Urdorf / 29. Etappe)



62 Wohnungen

1	1.5 Zi Wohnungen
12	2.5 Zi Wohnungen
9	3.5 eco Zi Wohnungen
19	3.5 Zi Wohnungen
9	4.5 eco Zi Wohnungen
12	4.5 Zi Wohnungen
1 Gemeinschaftsraum	
Diverse Disporäume	
Tiefgarage	

Bezug Mitte August
bis Mitte Dezember



3. Ersatzneubau Heidenkeller (Urdorf / 29. Etappe)



Primobau AG
Kredit 27.0 Mio. CHF
Prognose 28.8 Mio. CHF



3. Sanierung Wohnhaus Wässeri 1 (Albisrieden)



Gesamtsanierung 2019

60 Wohnungen

32	1.5 Zi Wohnungen
15	2.5 Zi Wohnungen
9	3.5 Zi Wohnungen
3	4.5 Zi Wohnungen
1	6.5 Zi Wohnung
1	Gemeinschaftsraum

Primobau AG

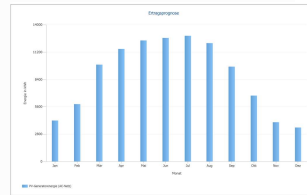
Kredit 13.4 Mio. CHF

Prognose 13.4 Mio. CHF



3. Ersatzneubau Lacheren (Schlieren / 30. Etappe)

- Photovoltaikanlage an Fassade und auf Dach (~200'000 kWh/Jahr)
- saisonale Gasspeicherung mittels Methanisierungsanlage
- emissions- und schadstofffrei dank geschlossenem Gas- und CO²-Kreislauf
- Vorstellung System an GV 2020
- Baueingabe September 2019



(Musterfassade Stand Vorprojekt)

Duplex Architekten AG
Kredit 19.41 Mio. CHF
Prognose 19.41 Mio. CHF

(Stand Kostenschätzung +/-20% vom 09.04.2018
sowie Baukostenindex vom 01.04.2018)



3. Erneuerungsplan (Bauvorhaben) bis 2024

Siedlung	Etappe	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Wohnungen		Baujahr
								alt	neu	
Albisrieden										
Langhag (3. Bauphase)	1							12	20	1988
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	~ 136	1952
In der Wässerli "1"	17							60	60	1977
Schlieren										
Lacheren	22/23							36	36	1950/70
Kamp (Sägestr. 21)	21							20	20	1971

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

Unverbindlicher Stand der Planung



3. GBL Leben



3. Jahresbericht

- Geschäftsstelle
- GBL-Betriebe



3. Geburten und Todesfälle



Freud und Leid sind nahe Nachbarn.
(Sprichwort)



3. Jahresrechnung 2018

Geschäftsbericht 2018 Seiten 19 bis 32

Erläuterungen
Roman Stäger, Geschäftsführer

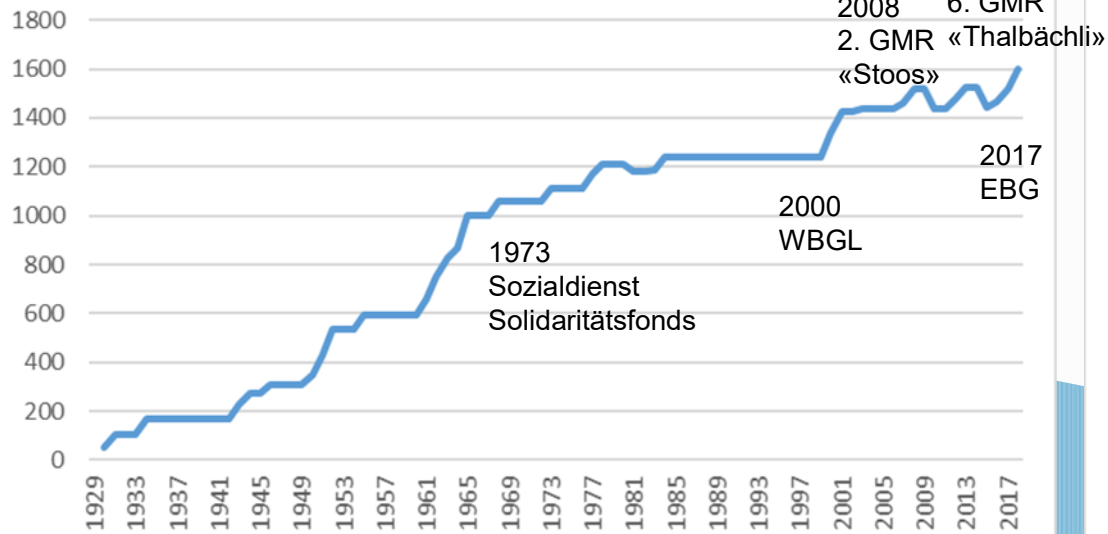


3. 90 Jahre GBL

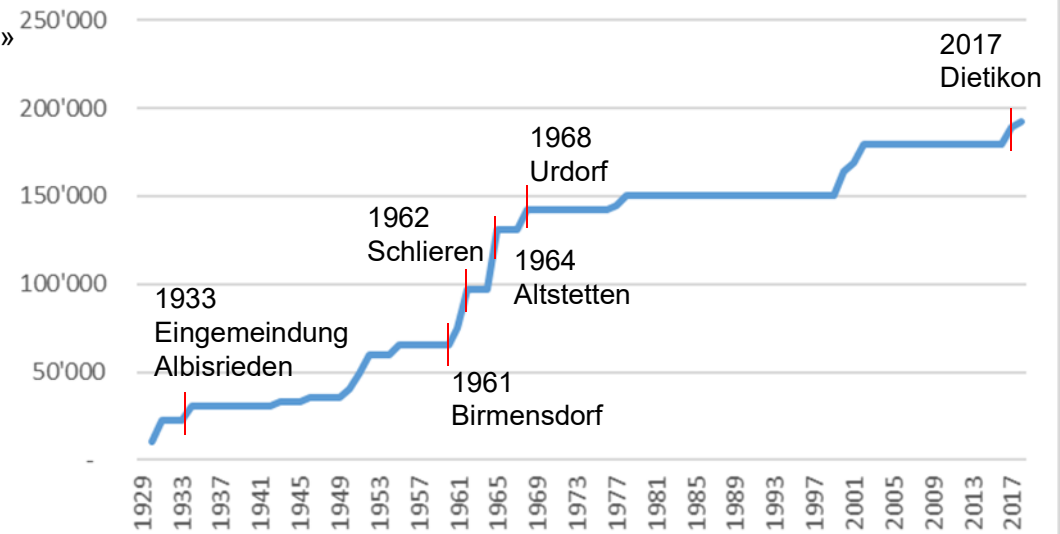
gemeinsam bauen und leben

in Zahlen

Anzahl Wohnungen



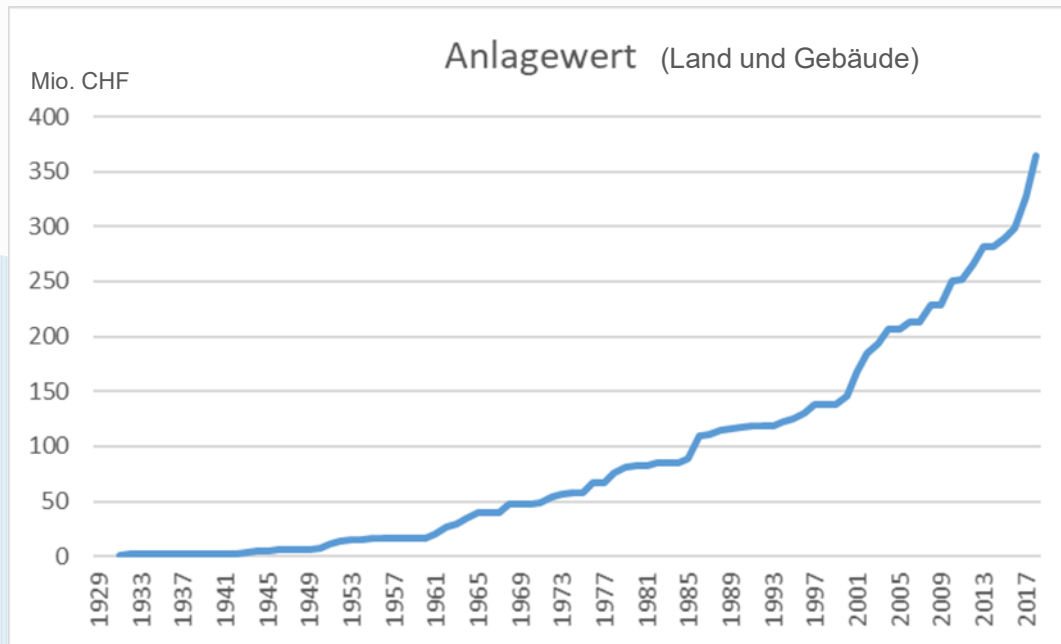
Grundfläche in m2



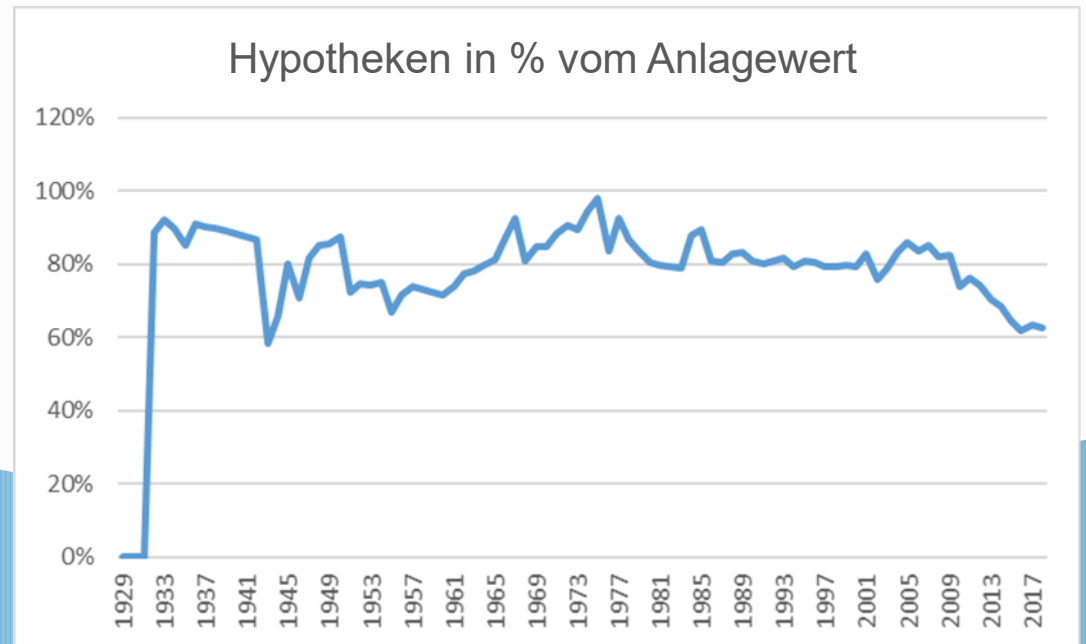
3. 90 Jahre GBL

gemeinsam bauen und leben

in Zahlen



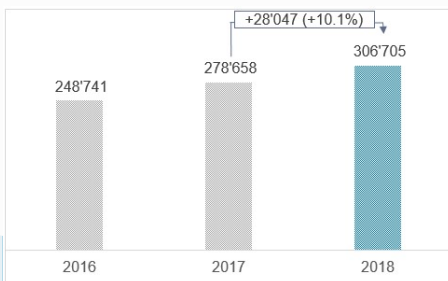
(Wert nicht teuerungsberinigt)



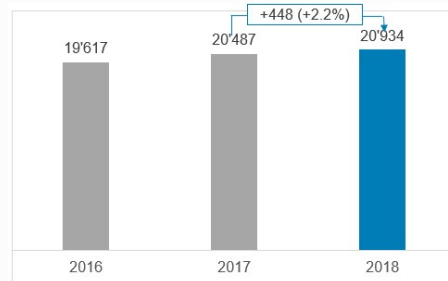
3. Jahresrechnung 2018

(Werte in tausend CHF)

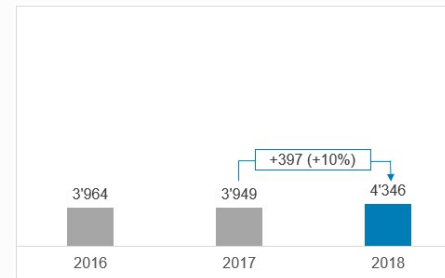
ANLAGEVERMÖGEN



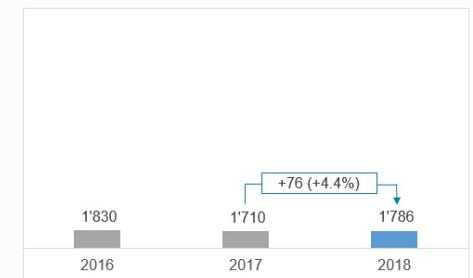
MIETERTRAG



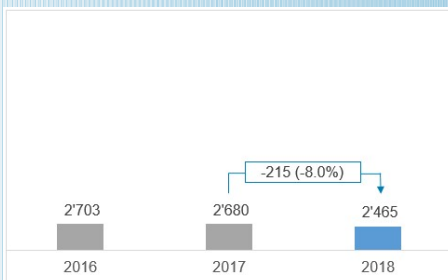
UNTERHALT UND REPARATUREN



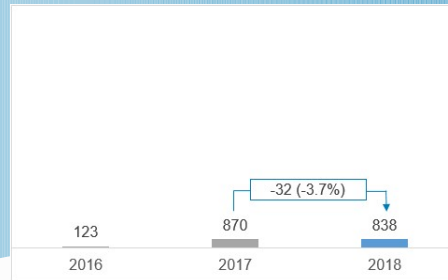
VERWALTUNGS- UND ÜBR. BETRIEBSAUFWAND



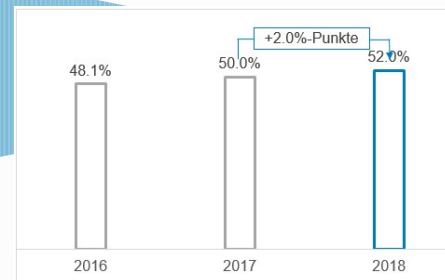
FINANZIERUNGS-AUFWAND



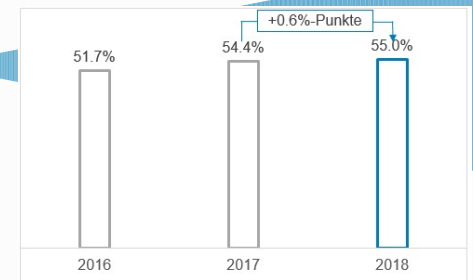
JAHRESGEWINN



CASH FLOW in % MIETERTRAG



VERSCHULDUNGS-GRAD



3. Jahresrechnung 2018

Verwendung des Jahresgewinnes 2018

in Schweizer Franken

Jahresgewinn 2018	837 654.07
Gewinnvortrag	38 561.42
Zur Verfügung der Generalversammlung	876 215.49

Verzinsung Anteilkapital 2018

Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung 2019 für Verzinsung des Anteilkapitals per 2018 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.)	115 402.60
---	------------

Einlage in gesetzliche Reserve gem. Art. 860 OR	41 900.00
---	-----------

Einlage in freiwillige Gewinnreserve	700 000.00
--------------------------------------	------------

Gewinnvortrag auf neue Rechnung	18 912.89
--	------------------

3. Jahresrechnung 2018

Solidaritätsfonds	2017	2018
	in tausend CHF	
Bestand per 01.01.	800	1'011
Beiträge (5.- pro Wohnung)	+89	+92
Unterbesetzungsbeiträge	+10	+10
Zuweisungen	+99	+102
Sozialberatungsaufwand	-58	-58
Mietzinszuschüsse	-5	-11
Geschenke/Blumen	-8	-7
Genossen. Aktivitäten	-16	-10
Ausgaben	-87	-86
Unter-/Überdeckung	+11	+16
Sondereinlage	+200	+100
Bestand per 31.12.	1'011	1'127

Geschäftsbericht 2018 Seite 21

CHF 5.- Solidaritätsbeitrag gem.
GV-Beschluss vom 05. Mai 1972

Hinweis
Die Siedlungsfeste GBL wurden nicht
über den Solidaritätsfonds
abgerechnet.
(30 tausend CHF)



3. Bericht der Revisionsstelle an die GV der GBL

Geschäftsbericht 2018 Seite 32

Revisionsbericht

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung

32

GBL | Geschäftsbericht 2018

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang) der Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL für das am 31. 12. 2018 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, 5. März 2019

BDO AG

A. Blattmann

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

R. Inderbitzin

i.V. Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisor

Fazit der Revisionsgesellschaft:

«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.»

eingeschränkte Revision gemäss Art. 906 OR bzw. Art. 727 ff. OR



3. Jahresbericht und Jahresrechnung

Beschluss:

Die GV genehmigt den Jahresbericht, die Jahresrechnung inkl. Bericht der Revisionsstelle und die Gewinnverwendung inkl. Verzinsung Genossenschaftskapital einstimmig.



Antrag auf Genehmigung:

- Jahresbericht und Jahresrechnung 2018 inkl. Bericht der Revisionsstelle
- Gewinnverwendung inkl. Verzinsung Genossenschaftskapital zu 1.50%



4. Entlastung Vorstand und G

Beschluss:

Die GV beschliesst einstimmig, den Vorstand sowie die Geschäftsführung für das Jahr 2018 zu entlasten.



Antrag auf Entlastung des Vorstandes und des Geschäftsführers
für das Jahr 2018.



4. Rücktritt Rebecca de Capitani per GV 2019



Wahl in den Vorstand an GV 2015



Ausschreibung ab Herbst 2019 für
Ersatzwahl an GV 2020



4. Austritt Sylvia Keller per Ende April 2019



Wahl durch Stadtrat von Zürich
am 21. Januar 2015



Neubesetzung durch Stadt Zürich in
den nächsten Monaten
(keine Wahl durch GV)



8. Verschiedenes

90^{Jahre}**GBL**
gemeinsam bauen und leben

**Nächste Generalversammlung:
Donnerstag, den 28. Mai 2020**

