GESCHÄFTSBERICHT 2016

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

GESCHÄFTSBERICHT 2016

Vorwort des Präsidenten	3
Bauprojekte	4
Geschäftsstelle und GBL-Betriebe	9
Leben in der GBL	11
Jahresrechnung 2016	16
Revisionsbericht	30
Kinder und Verstorbene	31
Vorstand und Revisionsstelle	32
Personal der GBL	33
Kontakt	35

Gemeinsam bauen und leben

Vorwort des Präsidenten

Das Jahr 2016 der GBL ist gekennzeichnet durch viele Bauprojekte, die in Bearbeitung sind beziehungsweise neu aufgegleist wurden. Vor rund 40 Jahren expandierte die GBL stark und die Gebäude aus damaliger Zeit kommen jetzt nach und nach in die erste Renovationsphase. Für die Bewohnerinnen und Bewohner ist das nicht immer so angenehm, aber wir sind froh, dass wir eine verständnisvolle Mieterschaft haben. Wir tun unser Bestes, um die Begleitumstände so erträglich wie möglich zu gestalten.

Die GBL ist neu stolze Besitzerin eines denkmalgeschützten Objektes. Mit dem Hochhaus an der Ecke Fellenbergstrasse/Sackzelg sind wir ohne eigenes Zutun und nicht ganz freiwillig zu dieser Ehre gekommen. Auch wenn das Gebäude nur eine Nachahmung der Werke des berühmten Schweizer Architekten Le Corbusier ist, so gibt es doch eine gewisse Befriedigung, in den elitären Kreis der Besitzer kunsthistorisch schützenswerter Bauten aufgenommen worden zu sein.

Wie so oft im Leben sind Ehre und Anerkennung auch mit Last verbunden. Was denkmalgeschützt ist, darf nicht mehr verändert werden und steht somit im Wege für Neues. Der zwingende Erhalt im heutigen Zustand stellt auch eine Einschränkung der Rechte als Eigentümerin dar, welche notabene vom Staat und der Allgemeinheit nicht abgegolten werden. Für die GBL ist das gegenwärtig kein Problem, da der Erhalt des Gebäudes nie in Frage gestellt wurde. Für die kommende Generation, bei einem nächsten Renovationszyklus, kann die Sachlage eine ganz andere sein.

Im Moment freuen wir uns am gelungenen Umbau und an einem Werk, das durch stilistische Anpassungen noch zusätzlich gewonnen hat – die Architekten mögen uns die äusserlichen Retuschen am Original verzeihen.

Ihr Präsident

Mark Jaeggi

Bauprojekte

Abschluss Sanierung unter Denkmalschutz Wohnhochhaus Sackzelg 34-36 (Albisrieden – 16. Etappe)

Mit dem Abschluss der Sanierung per September 2016 kann die GBL die erste Sanierung einer denkmalgeschützten Wohnbetonbaute (in Anlehnung an Le Corbusier) aus den Jahren 1960 bis 1980 präsentieren. Das Gebäude wurde somit in seinen zweiten Lebenszyklus entlassen. Während des Baus wurden die Details der Ausführung laufend mit der Denkmalpflege abgestimmt, um die Einhaltung der Schutzziele zu sichern.

Die tief greifende Sanierung erfolgte im bewohnten Zustand, was nicht ohne Begleitmassnahmen zur Entlastung der Mieterinnen und Mieter möglich war. Alle Beteiligten und insbesondere die Mieterinnen und Mieter freuen sich über das gelungene Resultat, mit einer Aufwertung des Gebäudes unter Denkmalschutz, hohem Wohnwert zu moderaten Mietzinsen und sogar leichter Unterschreitung der Kosten. Die Gebäudesanierung unter Denkmalschutz konnte dank dem hohen Engagement der GBL-Projektverantwortlichen und trotz finanziell nicht entschädigtem, aber durch die Unterschutzstellung verursachtem Einschnitt im Eigentum erfolgreich abgeschlossen werden. Der Denkmalschutz ist jedoch eine zusätzliche Hypothek für die zu erwartende Sanierung in ca. 40 Jahren.

Saniert wurden unter zeitlich und wirtschaftlich engen Vorgaben strangweise die Haustechnik, Küchen, Nasszellen, Fassade (Fenster, Balkone und Isolation) sowie die Eingangshalle. Gleichzeitig konnte der neue Gemeinschaftsraum «Sackzelg» erstellt werden und die Geschäftsstelle um ein weiteres Büro sowie eine Personalteeküche erweitert werden.

Eine Sanierung in bewohntem oder teilweise unbewohntem Zustand bedeutet für die Bewohnerinnen und Bewohner wegen Staub, Lärm, Beschränkung bei Zugängen und Nutzung eine Belastung. Die Mieterinnen und Mieter wurden, analog den bisherigen Sanierungen, mit einer vorgängigen Entrümpelungsaktion, Provisorien während der Bauzeit und einer einmaligen Inkonvenienzentschädigung während der Bauzeit unterstützt.

Am 10. November konnte der neue Gemeinschaftsraum «Sackzelg» im Rahmen des Einweihungsfests den Bewohnerinnen und Bewohnern des «Le-Corbusier-Wohnhochhauses» übergeben werden. Das Ergebnis der Sanierung mit den neuen Wohnküchen, Bädern (1½-Zimmerwohnungen mit Dusche statt Badewanne), Fenstern und helleren Wohnzimmern durch die neuen perforierten Balkonbrüstungen führt zu deutlich höherer Wohnqualität bei weiterhin moderaten Mietzinsen im Vergleich zum übrigen Wohnungsmarkt.

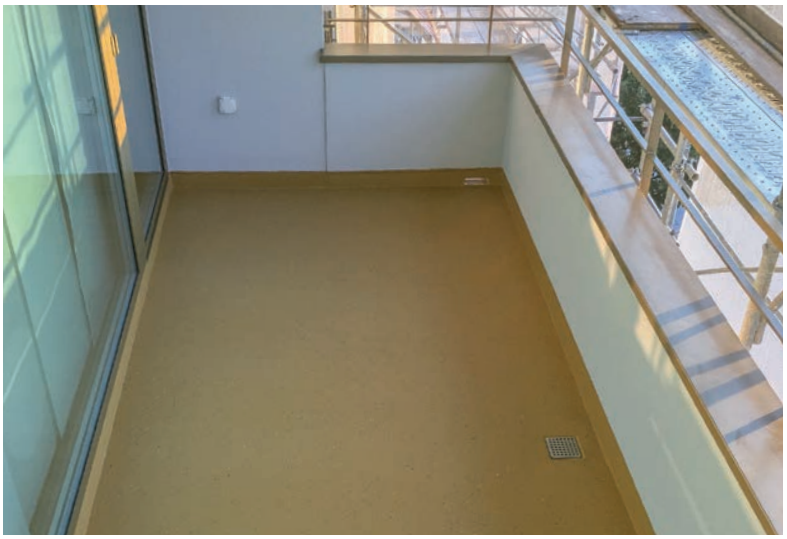
Mit der ersten Medienkonferenz in der Geschichte der GBL konnte die erfolgreiche Sanierung unter Denkmalschutz auch in der Öffentlichkeit bekannt gemacht werden. So berichteten der Tages-Anzeiger, die Lokalzeitungen Zürich West und Quartierecho, die Verbandszeitschrift der Wohnbaugenossenschaften «Wohnen» und sogar das Lokalfernsehen TeleTop ausführlich über das GBL-Wohnhochhaus.

Architektur und Bauleitung
Harder Haas Partner AG, Rovera AG

Kostenvoranschlag (KV)
CHF 12’903’637

Bauabrechnung
CHF 12’080’954; Minderkosten zu KV CHF -822’683

Abschluss Mängelbehebung Ersatzneubauten Langhag (Albisrieden – 1. und 2. Etappe)



An den von der Firma für Plattenbelagsarbeiten in den Ersatzneubauten «Langhag» (1. und 2. Etappe) erstellten Boden- und Wandbelägen im Bereich der Balkone und Nasszellen wurden zahlreiche folgenschwere Mängel festgestellt und rechtzeitig gerügt. Die GBL beauftragte im Jahr 2014 aufgrund der Schadensbilder in den Bädern (lose Platten und gerissene Fugen mit Feuchtigkeitsschäden) und auf Balkonen (Brüstungen mit Feuchtigkeitsspuren) einen Fachexperten mit der Erstellung mehrerer Gutachten sowie eines Mängelinventars, welche die unsachgemässe Ausführung, Planung und Bauleitung dokumentieren.

Die verantwortliche Unternehmung hat trotz mehrmaligen Aufforderungen keine Nachbesserung der gerügten Mängel vorgenommen, worauf die GBL die Architekten «Thommen Katic AG» mit der Planung und Bauleitung der Sanierung beauftragte.

Die Sanierungsarbeiten wurden strangweise ausgeführt, sodass die Bewohnerinnen und Bewohner während der Bädersanierung rund zehn Tage die Provisorien vor dem Haus nutzen mussten sowie rund drei Monate die Balkone nicht nutzen konnten. Die mit der Sanierung beauftragten Firmen wurden sorgfältig ausgewählt und durch die Bauleitung aktiv geführt, um die Emissionen für die Bewohnerinnen und Bewohner so gering wie möglich zu halten.

Die Verhandlungen bezüglich der Übernahme der Verantwortlichkeiten durch die beteiligten Unternehmungen, Architekten und Bauleitung konnten im Jahr 2016 nicht abgeschlossen werden und werden im Jahr 2017 noch fortgeführt werden müssen.

Architekten und Bauleitung der Sanierung
Thommen Katic AG

Erneuerungsplan 2017 bis 2021

Bauetappe	2017	2018	2019	2020	2021	Wohnungsbestand	Baujahr	Saniert
Albisrieden								
2C Langhagweg 4-6						12	1988	
16 Sackzelg 34-36						65	1972	2016
17 In der Wässeri 13-15						60	1977	
Schlieren								
18 Kleinzelglistrasse 6						40	1978	
22 Limmatstrasse 2-4, 6-8						24	1950	
23 Limmatstrasse 10						12	1970	
24 Pflugstrasse 8-10	Liftersatz					19	1973	
Urdorf								
15 Heidenkeller, Keimlerweg						54	1968	

Gesamtsanierung teilweise unbewohnt bzw. Erweiterung oder Teilersatz
Ersatzneubau

Ersatzneubau Langhag «Langhagweg 4-6» (Albisrieden, 1./2. Etappe)
Als letzte Bauphase im Projekt «Langhag» folgt ab Oktober 2017 der Ersatzneubau für den Langhagweg 4-6 mit 20 neuen Wohnungen. Allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern aus dem Langhagweg konnten neue Wohnungen angeboten werden. Die bestehenden Wohnungen werden bis Baubeginn befristet vermietet.

Gesamtsanierung Wässeri I (Albisrieden, 17. Etappe)
Für 2019 ist in bewohntem bzw. teilweise unbewohntem Zustand eine Gesamtsanierung (Fassade, Küchen, Bäder und Haustechnik) der Liegenschaft mit 60 Wohnungen aus dem Jahr 1977 in Planung. Die Bewohnerinnen und Bewohner wurden im Februar 2017 über die Sanierung erstmalig informiert.

Gesamtsanierung Kleinzelgli (Schlieren, 18. Etappe)
Im September 2016 startete, nach der zweiten Mieterinfo im Januar, die strangweise Gesamtsanierung, welche im Sommer 2017 planmässig abgeschlossen sein wird. Die Gesamtsanierung beinhaltet die Ertüchtigung für die Erdbebensicherheit, diverse Anpassungen an gesetzliche Auflagen sowie des Ausbaustandards, Einbau von neuen Wohnküchen, barrierenfreies Wohnen in den 1½-Zimmerwohnungen mit Duschen statt Badewannen und neue grosszügige Balkone mit bester Sicht ins Limmattal.

Ersatzneubau Lacheren (Schlieren Limmatstrasse, ex 22./23. Etappe)
Wie an der Mieterversammlung im Jahr 2011 informiert wurde, laufen die Planungen für einen Ersatzneubau. Der Baukredit wird voraussichtlich an der Generalversammlung 2018 beantragt.

Ersatzneubau Heidenkeller (Urdorf, ex 15. Etappe Keimlerweg)
Das Projekt befindet sich in Ausführung. Der Bezug wird im Jahr 2019 abgeschlossen sein. Die externe Vermietung startet ab Sommer 2018.

Geschäftsstelle und GBL-Betriebe

Arbeiten Geschäftsstelle und GBL-Betriebe

Wohnungsvermietungen 2016

Externe Neumieter	71
davon befristet (ohne Mitgliedschaft)	15
davon neue Mitglieder	56
Interne Umsiedlungen	55
davon allgemein	25
davon wegen Umbau	18
davon gesundheitliche Gründe	9
davon Unterbelegung	3
Mieterkinder/Ehemalige	15
Soziale Institutionen	0

Insgesamt gab es 141 Wohnungswechsel (9,6 % des Wohnungsbestandes). Als Folge der baulichen Erneuerungen werden einige Wohnungen befristet vermietet.

Neuer Auftritt und verstärkte Kommunikation

Per GV 2016 erschien der Geschäftsbericht in seinem neuen Kleid. Im gleichen Layout wurden auch die GBL-Nachrichten angepasst sowie der Internetauftritt aufgefrischt. Dieser wird verstärkt als zusätzliches Nachrichtenportal erweitert.

Neue Köpfe, frischer Wind

Vier Pensionierungen von langjährigen Geschäftsstellen-Mitarbeiterinnen, dem Geschäftsführer sowie einem Hauswart führten zu einer überdurchschnittlichen Personalfluktuation. Mit den Stellenbesetzungen wurde gleichzeitig auch die Organisation überarbeitet und Aufgaben neu verteilt. Um den Anschluss an die Digitalisierung zu behalten, befindet sich auch die IT-Infrastruktur im Umbruch. In einem ersten Schritt wurde das GBL-interne IT-Netzwerk neu aufgebaut, um in einem nächsten Schritt die Verwaltungssoftware ersetzen zu können.

Mehr Mieterwechsel

2016 wurden 141 Mieterwechsel (ohne Nebenobjekte) bearbeitet, was einer Quote von 9,6 % des Wohnungsbestandes entspricht. Grossen Einsatz leisten hier auch die Hauswarte und Maler. Die befristeten Vermietungen sind auf die baulichen Erneuerungen an der Limmatstrasse (Schlieren) und in der Wässeri (Albisrieden) zurückzuführen.

GBL-Gartenbetrieb übernimmt Arbeiten in Birmensdorf und Dietikon

Mit der Übernahme der bisher durch Dritte ausgeführten Arbeiten in Birmensdorf bzw. in Dietikon im Auftrag für die Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon (EBG) sind die GBL-Gärtner neu für 124’003 m² humusierte Fläche bzw. 23’035 m² Wege in sechs Gemeinden verantwortlich. Dies sind rund 26’000 m² Grünfläche pro Mitarbeiter und Jahr zur Pflege und Instandhaltung.

Leben in der GBL

Sozialberatung und genossenschaftliche Aktivitäten

Sozialberatung
Die Beratung der GBL ist weiterhin gefragt und ermöglicht über die Einzelberatung sowie die Senioren-Mittagstische in Albisrieden und Schlieren viele Begegnungen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern. Es fanden 289 Einzelberatungen (82 Personen als Ansprechpartner) statt. Der Auslöser zur Kontaktaufnahme war zu 60 % gesundheitlich bedingt und die Probleme betrafen hauptsächlich die Themen Wohnen und Alter. Bei der Suche nach Lösungsmöglichkeiten ist die gute Zusammenarbeit mit anderen Diensten und Institutionen ein wichtiger und sehr wertvoller Bestandteil unserer Beratungstätigkeit.

GBL-Siedlungsfeste

Albisrieden und Schlieren
Bei schönstem Wetter und warmen Temperaturen erlebten die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauungen Stoossareal und Letzihof in Albisrieden ein lebhaftes Sommerfest mit vielen Kindern. An der Limmatstrasse in Schlieren herrschte eine angenehm familiäre und herzliche Stimmung.

Seniorinnen und Senioren

Schlieremer und Albisrieder Mittagstisch
Der Schlieremer Mittagstisch ist seit 2014 fixer Bestandteil der Veranstaltungen der GBL für Seniorinnen und Senioren. Auch dieses Jahr wurde den pensionierten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern im Stürmeierhuus ein Menü serviert. Nach fünf gut besuchten und erfolgreichen Anlässen wird neu auch in Albisrieden in Zusammenarbeit mit der Kirche St. Konrad ein Mittagstisch für Seniorinnen und Senioren angeboten.

«Bräteln» in der Trublerhütte
und Seniorenausflug in Schlieren
Engagierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter in Schlieren haben auch dieses Jahr einen Grillanlass in der Trublerhütte und einen Seniorenausflug organisiert.

Kulinarisches und Sportliches in der Wässeri
Ein Raclette-Essen, ein Kürbissuppenessen und ein Weihnachtsapéro – dies waren die kulinarischen Höhepunkte der aktiven Bewohnerinnen und Bewohner in der Wässeri. Im Gemeinschaftsraum wurde aber nicht nur geschlemmt, sondern jeden Donnerstag geturnt und auch Yoga geübt.

Kinder und Familien

Flohmarkt Stoossareal und Pünktliplatz
Ende Mai fand in Albisrieden an zwei Standorten gleichzeitig ein Flohmarkt statt. Auf dem Stoossareal verkauften zwei Mädchen Selbergemachtes. Den Erlös spendeten sie dem WWF.

Stooss-Hoffest
Insgesamt 25 Familien traten am Stooss-Hoffest Mitte Juni in den Disziplinen Garettenrennen, Sumoschwingen, Wasserlaufstaffette und Quartierquiz gegeneinander an. Nach dem Wettkampf wurde im Hof grilliert und gefeiert.

Räbeliechtliumzug Albisrieden
Unter dem Motto «Traumhuus» nahmen die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauungen Stoossareal und Letzihof am traditionellen Räbeliechtliumzug Albisrieden teil.

Ausstellung Kinderkunstclub
Märchenhafte Kinderzeichnungen, bunte Bilder und schöne Weihnachtskarten gab es bei der Ausstellung des Kinderkunstclubs Anfang Dezember im Gemeinschaftsraum Stooss zu bewundern.

Samichlaus im Stooss
Auch dieses Jahr besuchte der Samichlaus die GBL-Kinder beim Gemeinschaftsraum Stooss und verteilte Nüssli und Mandarinli.

Weitere

GBL-Blumenmarkt
Der traditionelle GBL-Blumenverkauf Ende April erfreute sich wieder grosser Beliebtheit, nicht zuletzt dank dem Abhol- und Lieferservice sowie der Bepflanzung der Blumenkisten durch das GBL-Gärtnerteam.

Hofnäherei
Einmal im Monat liessen die Hofnäherinnen und Hofnäher in der offenen Nähwerkstatt im Gemeinschaftsraum Stooss die Nähmaschinen rattern und die Stricknadeln klappern.

Lachyoga
Lachen ohne Grund hörte man alle zwei Wochen im Gemeinschaftsraum Stooss im Lachclub der GBL.

Aktivitäten Vorstand

Der Vorstand behandelte die laufenden Geschäfte an 15 ordentlichen Sitzungen, diversen projekt- oder themenspezifischen Besprechungen und führte zusätzlich an einem Samstag einen Klausurtag speziell zur Erneuerungsplanung der GBL-Siedlungen durch. Die Schwerpunkte lagen in den Bau- und Sanierungsprojekten (Albisrieden 1., 2., 16. und 17. Etappe; Schlieren 18. und Urdorf 15. Etappe) sowie bei diversen Themen aus Organisation, Personal, Administration und Bewirtschaftung inkl. den Kontakten zu den Gemeinden.

Mieterinformationsanlass zur Mängelbehebung Projekt Langhag (Albisrieden 1. und 2. Etappe)

Die Bearbeitung der Mängelbehebung der Badezimmer und Balkone bei den Ersatzneubauten «Langhag» war im Winter 2016 so weit fortgeschritten, dass der Vorstand den Auftrag zur Sanierung erteilen konnte. Die Bewohnerinnen und Bewohner wurden am 29. März 2016 durch den Vorstand, die Architekten sowie die Geschäftsstelle über das Sanierungsvorhaben informiert.

Mieterinformationsanlässe über die Sanierung Kleinzelgli (Schlieren 18. Etappe)

Nach dem Variantenentscheid durch die Mieterversammlung im Jahr 2015 (teurere und längere Sanierung; dafür bewohnt) konnte im Januar 2016 den Bewohnerinnen und Bewohnern der Sanierungsumfang, die ungefähren Termine und die Kosten präsentiert werden. Die Mieterinnen und Mieter der 1½-Zimmerwohnungen wurden in einer zusätzlichen Versammlung vorinformiert, da ihre Wohnungen aufgrund des Sanierungsumfangs (Küchen, Nassräume, Balkone und Haustechnik) für die Bauzeit unbewohnbar werden und temporäre oder dauerhafte Umsiedlungen innerhalb der GBL nötig wurden.

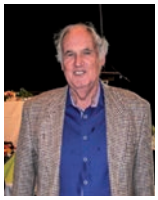
Bestehende Vermietungspraxis mit neuem Vermietungsprozess für externe Bewerber

Der Vermietungsprozess ist durch die weiterhin zunehmende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, die GBL-Sanierungsprojekte und die sich schneller wandelnde Lebenssituation bei den Bewerbern immer

stärker anspruchsvoller. Der Vorstand hat sich deshalb dazu entschieden, die Wohnungen neu über die Website auszuschreiben, um aktueller und objektspezifisch Bewerberinnen und Bewerber finden zu können.

Für interne Umsiedlungswünsche der Genossenschafterinnen und Genossenschafter wird weiterhin eine dauerhafte Warteliste geführt.

Medienkonferenz «Erste gelungene Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnhochhauses der Jahre 60–80» (Albisrieden Sackzelg 16. Etappe)
Das im Jahr 2011 gestartete Sanierungsprojekt konnte trotz der Unterschutzstellung durch den Stadtrat im Jahr 2015 im Herbst 2016 erfolgreich abgeschlossen werden. Die GBL führte am 10. November 2016 zusammen mit dem Regionalverband Zürich von Wohnbaugenossenschaft Schweiz ihre erste Medienkonferenz im neuen Gemeinschaftsraum Sackzelg durch. Mit der Unterstützung durch die Architekten (Harder Haas Partner), Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Andreas Wirz) und der Denkmalpflege (Dr. Martina Jenzer) konnten in diversen Medien die Berichte gelesen oder gesehen werden.



Rücktritt von Dölf Lüscher
Mit 44-jähriger Vorstandstreue tritt Dölf Lüscher per GV 2017 aus dem Vorstand zurück. Am 24. Mai 1973 wurde er zusammen mit Werner Felix und Olaf Zimmerling einstimmig durch die Generalversammlung gewählt. Er unterstützte die GBL mit seinem kaufmännischen Wissen tatkräftig als Vorstandsmitglied sowie teilweise als Projektdelegierter und schrieb seit 1975 sämtliche Protokolle der Generalversammlungen der GBL. Wir danken Dölf Lüscher für seinen Einsatz im Vorstand unter dem Motto «Gemeinsam bauen und leben».

JAHRESRECHNUNG 2016

Finanzbericht

Allgemeine Entwicklung

Die Mietzinseinnahmen haben im Jahr 2016 aufgrund der Mietzinssenkung im Oktober 2015 leicht abgenommen. Die grossen Sanierungen der Siedlungen Sackzelg (16. Etappe) und Kleinzelgli (18. Etappe) führten zudem zu leicht höheren Leerständen. Die Investitionstätigkeit aus Sanierungen betrug rund CHF 12,5 Mio., wovon rund CHF 9,0 Mio. aktiviert wurden. Neben den reduzierten flüssigen Mitteln führt dies zu einer um CHF 2,0 Mio. höheren Bilanzsumme.

Der Bestand der Depositenkasse hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 0,1 Mio. auf CHF 30,2 Mio. abgenommen (entspricht 11,8 % der Bilanzsumme). Die Depositenkasseneinlagen werden momentan zu attraktiven 1,0 % verzinst.

Aufwandsituation

Der Personal- und Liegenschaftenaufwand lag auf Vorjahresniveau. Der Büro- und Verwaltungsaufwand erhöhte sich durch den Aufwand für das neue Corporate Design mit neuer Website sowie den Nachrichten und dem Geschäftsbericht. Bei den Hypotheken wirkte sich vor allem das weiterhin tiefe Zinsniveau positiv auf den Finanzaufwand aus, welcher sich auf rund CHF 2,9 Mio. reduzierte.

Die steuerrechtlich zulässigen Abschreibungen (1,50 % vom Buchwert) wurden vorgenommen. Dem Erneuerungsfonds wurde, gemäss Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger, 1 % des Gebäudeversicherungswertes sowie ausserordentliche Zuweisungen von CHF 1,8 Mio. zugewiesen.

Gewinn

Der Jahresgewinn beträgt CHF 122’883.45. 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.	**2016**	**in %**	**2015**	**in %**	**2014**	**in %**
Liegenschaftenaufwand	4,22	20,6 %	4,22	19,5 %	4,45	21,0 %
Fondseinlagen und Abschreibungen	9,30	45,4 %	10,02	46,2 %	8,70	41,1 %
Personalaufwand und Vorstand	3,25	15,9 %	3,20	14,8 %	3,21	15,2 %
Finanzaufwand	2,86	14,0 %	3,24	15,0 %	3,77	17,8 %
Übriger betrieblicher Aufwand	0,63	3,0 %	0,58	2,7 %	0,50	2,4 %
Steuern	0,11	0,6 %	0,26	1,2 %	0,32	1,5 %
Jahresgewinn	0,12	0,6 %	0,14	0,7 %	0,20	1,0 %
	20,50	100,0 %	**21,66**	100,0 %	**21,16**	100,0 %

Bilanz per 31.12.2016

in Schweizer Franken

Aktiven		2016		2015
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel				
Kasse	28 312.10		79 367.50	
Postkonto	646 118.51		2 566 850.88	
Banken	4 522 074.60	5 196 505.21	5 977 788.34	8 624 006.72
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		89 972.83		44 290.90
Übrige kurzfristige Forderungen		89 853.17		41 857.78
Materialvorräte		57 937.55		64 293.80
Aktive Rechnungsabgrenzungen				
Verrechnungskonto HK/WW	654 977.45		770 461.45	
Vorausbezahlte Aufwendungen	366 128.10	1 021 105.55	377 222.90	1 147 684.35
Umlaufvermögen		**6 455 374.31**		**9 922 133.55**
Anlagevermögen				
Finanzanlagen				
Wertschriften mit Börsenkurs	1 525 028.00		2 060 027.00	
./. Schwankungsreserve	-258 506.00		-286 632.00	
Anteilscheine	7 501.00	1 274 023.00	7 501.00	1 780 896.00
Sachanlagen				
Mobile Sachanlagen		144 143.20		116 600.00
Liegenschaften Albisrieden GBL	167 533 250.15		158 580 671.70	
Liegenschaften Birmensdorf GBL	3 468 000.00		3 468 000.00	
Liegenschaften Schlieren GBL	32 346 448.00		32 346 448.00	
Liegenschaften Urdorf	5 658 698.95		5 658 698.95	
	209 006 397.10		200 053 818.65	
./. Wertberichtigung Amortisationskonto	-40 482 680.25	168 523 716.85	-37 934 280.25	162 119 538.40
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		15 027 511.15	
	89 635 325.15		89 635 325.15	
./. Wertberichtigung Heimfallfonds	-19 220 636.00	70 414 689.15	-18 649 679.00	70 985 646.15
Baukonti		8 379 039.75		8 296 383.70
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		4 996.45		3 419.50
Anlagevermögen		**248 740 608.40**		**243 302 483.75**
Aktiven		**255 195 982.71**		**253 224 617.30**

Passiven		2016		2015
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 408 444.35		848 546.60
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken 1. Rang		425 000.00		425 000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				
Eidg. Steuerverwaltung	105 202.10		115 330.05	
Diverse	37 500.00	142 702.10	14 000.00	129 330.05
Passive Rechnungsabgrenzungen				
Aufwandabgrenzung	588 447.25		774 510.50	
Vorausbezahlte Mietzinse	872 514.11		1 035 864.20	
Akontozahlungen HK/WW	789 253.08	2 250 214.44	744 919.18	2 555 293.88
Kurzfristiges Fremdkapital		**4 226 360.89**		**3 958 170.53**
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Depositenkasse		30 170 559.98		30 294 109.68
Hypotheken 1. Rang		153 895 500.00		154 320 500.00
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	27 688.40	266 568.40
Erneuerungsfonds		56 305 444.35		54 075 364.35
Energiefonds	800 000.00		762 859.30	
Solidaritätsfonds	800 000.00		800 000.00	
Reserve Mietzinsausfall	182 000.00	1 782 000.00	182 000.00	1 744 859.30
Langfristiges Fremdkapital		**242 426 027.73**		**240 701 401.73**
Fremdkapital		**246 652 388.62**		**244 659 572.26**
Eigenkapital				
Anteilscheinkapital		7 472 200.00		7 485 900.00
Gesetzliche Gewinnreserve		885 800.00		875 700.00
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag aus Vorjahr	62 710.64		60 971.23	
Jahresgewinn	122 883.45	185 594.09	142 473.81	203 445.04
Eigenkapital		**8 543 594.09**		**8 565 045.04**
Passiven		**255 195 982.71**		**253 224 617.30**

Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2016

in Schweizer Franken

Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		**2016**		**2015**
Miete Wohnungen	17 876 431.25		18 403 497.75	
Miete Nebenräume, Gewerberäume	720 325.90		727 996.45	
Miete Garagen, Abstellplätze	1 373 618.00		1 373 067.50	
Diverse Erträge	679 880.70		641 464.85	
Leerstände	-188 292.85		-155 663.05	
Eigenmiete	-165 288.40	**20 296 674.60**	-173 664.10	**20 816 699.40**
Liegenschaftenaufwand				
Unterhalt und Reparaturen		-2 384 564.57		-2 401 039.35
Einlage Erneuerungsfonds		-4 292 549.00		-4 253 948.00
Baurechtszinsen		-590 735.70		-579 926.20
Gebäudeversicherungen		-149 434.00		-148 963.80
Gebühren/Abgaben				
Stromverbrauch	-265 739.75		-235 469.85	
Gasverbrauch	-3 328.45		-551.35	
Wasserverbrauch	-262 537.45		-255 988.50	
Kehrichtabfuhr	-152 870.85		-151 373.60	
Kanalisation/Dolenreinigung	-406 302.15		-399 680.60	
Gebühren TV	-28 137.65		-303 341.05	
Pauschalen TV-Gebühren	23 592.70	-1 095 323.60	251 380.90	-1 095 024.05
		-8 512 606.87		**-8 478 901.40**
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	-2 532 785.80		-2 456 277.05	
Übriger Personalaufwand	-39 564.50		-46 223.00	
Sozialversicherungen	-274 712.50		-277 172.05	
Pensionskasse	-305 386.45		-318 151.60	
Aufwand Vorstand	-100 632.00	**-3 253 081.25**	-100 100.00	**-3 197 923.70**
Übriger betrieblicher Aufwand				
Büro- und Verwaltungsaufwand	-500 549.18		-412 885.14	
Lehrlingsausbildung	-57 438.95		-65 009.65	
Diverse Versicherungen	-7 318.70		-7 557.00	
Diverser Aufwand	-59 771.25	**-625 078.08**	-93 750.20	**-579 201.99**
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen		**7 905 908.40**		**8 560 672.31**
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens				
Abschreibung mobile Sachanlagen	-74 661.85		-74 554.40	
Einlage Amortisationskonto	-2 548 400.00		-2 450 700.00	
Einlage Heimfallfonds	-570 957.00	**-3 194 018.85**	-575 680.00	**-3 100 934.40**
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern		**4 711 889.55**		**5 459 737.91**

		2016		2015
Übertrag				
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern		**4 711 889.55**		**5 459 737.91**
Finanzaufwand				
Zinsaufwand Hypotheken	-2 401 354.70		-2 848 923.40	
Zinsaufwand Depositenkasse	-302 489.20		-334 516.85	
Übriger Finanzaufwand	-159 816.00	**-2 863 659.90**	-55 511.23	**-3 238 951.48**
Finanzertrag				
Zinserträge	0.00		327.45	
Wertschriftenerträge	198 921.25	**198 921.25**	78 478.43	**78 805.88**
Betriebserfolg vor Steuern		**2 047 150.90**		**2 299 592.31**
Ausserordentlicher, einmaliger oder				
periodenfremder Ertrag				769 059.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder				
periodenfremder Aufwand		-1 811 471.70		-2 661 300.00
Jahresergebnis vor Steuern		**235 679.20**		**407 351.31**
Direkte Steuern		-112 795.75		-264 877.50
Jahresgewinn		**122 883.45**		**142 473.81**

Verwendung des Jahresgewinnes 2016

in Schweizer Franken

Jahresgewinn 2016	122 883.45
Gewinnvortrag 2015	62 710.64
Zur Verfügung der Generalversammlung 2017	**185 594.09**

Verzinsung Anteilscheinkapital 2016	
Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung 2017 für Verzinsung des Anteilscheinkapitals per 2016 zu 1,75 % (entsprechend dem per Bilanzstichtag geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz BWO)	130 505.95
Einlage in gesetzliche Reserve gem. Art. 860 OR	9 300.00
	139 805.95
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	**45 788.14**

Anhang zur Jahresrechnung 2016

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.

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

Aktive Rechnungsabgrenzungen	**31.12.16**	**31.12.15**
Baurechtszinsen	229 824.00	229 824.00
Versicherungsgebühren	119 172.10	119 363.50
Diverse	17 132.00	28 035.40
Verrechnungskonto HK/WW	654 977.45	770 461.45
	1 021 105.55	**1 147 684.35**

Wertschriften mit Börsenkurs	**31.12.16**	**31.12.15**
Obligationen	534 550.00	1 048 175.00
Anlagefonds	378 893.00	396 739.00
Aktien	611 585.00	615 113.00
Schwankungsreserve	-258 506.00	-286 632.00
	1 266 522.00	**1 773 395.00**

Mobile Sachanlagen	**31.12.16**	**31.12.15**
Fahrzeuge	43 400.00	57 150.00
Mobilien	25 300.00	4 900.00
IT-Anlage	54 250.00	50 100.00
Software Abalmmo	17 843.20	0.00
Mobilien Werkstätten	3 350.00	4 450.00
	144 143.20	**116 600.00**

Passive Rechnungsabgrenzungen	**31.12.16**	**31.12.15**
Steuern	446 000.00	446 000.00
Hypothekarzinsen	67 998.90	70 506.60
Gebühren	69 134.45	46 410.05
Diverse	5 313.90	211 593.85
Vorausbezahlte Mietzinse	872 514.11	1 035 864.20
Akontozahlungen HK/WW	789 253.08	744 919.18
	2 250 214.44	**2 555 293.88**

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.

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung	**2016**	**2015**
Rückwirkende Aktivierung Fremdkapitalzinsen auf den aufgelaufenen Projektkosten 1./2. Et.	0.00	769 059.00
	0.00	**769 059.00**

	2016	2015
Sondereinlage 1./2. Et. Schadenfall Nasszellen/Balkone	0.00	1 200 000.00
Sondereinlage 18. Et. bevorstehende Sanierung	0.00	1 461 300.00
Sondereinlage in Erneuerungsfonds für Gemeinschaftsraum 13. Et.	100 000.00	0.00
Sondereinlage in Erneuerungsfonds für Altlastensanierung 15. Et.	631 700.00	0.00
Sondereinlage in Erneuerungsfonds für Sanierung 17. Et.	1 042 631.00	0.00
Einlage in Energiefonds	37 140.70	0.00
	1 811 471.70	**2 661 300.00**

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete Aktiven	**31.12.16**	**31.12.15**
Liegenschaften (Buchwert)	238 938 406.60	233 105 184.55
Wertschriftendepot ZKB	1 266 522.00	1 773 395.00

Sonstige Angaben	**31.12.16**	**31.12.15**
Bauentschädigung Vorstand (in den Baukonten verbucht)	68 260.00	19 397.00

Anzahl Mitarbeitende	**2016**	**2015**
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	28,0	29,2

Langfristige Verträge (Baurechtsverträge)

Baurechts-geberin	Ort	Bau-etappe	Liegenschaften	Baurechtszins aktuell, p.a. CHF	Laufzeit bis	Verlängerungs-option	Anmer-kungen
Stadt Zürich	Albisrieden	10. Et.	Letzigraben 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 Wässeri 13a/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	32 802.60	31.08.2038		
		21. Et.	Sägestr. 6 und 6a	45 080.00 bis 30.06.2016 89 258.40 ab 01.07.2016	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		

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.

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 2016 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Zürich, im April 2017, Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL),

Mark Jaeggi, Präsident

Roman Stäger, Geschäftsführer

Verzeichnis der Hypotheken

in Schweizer Franken

Etappe	Kataster-Nr.	Gläubiger	Bestand 01.01.2016	Berichtsjahr Abzahlungen	Berichtsjahr Erhöhungen	Bestand 31.12.2016
Hypotheken 1. Rang						
1./2./16. Bauetappe	AR 6214	Bank Coop AG	23 700 000	0	0	23 700 000
2./4. Bauetappe 1986/2013	AR 6738	ZKB	20 000 000	0	0	20 000 000
3./5. Bauetappe 1934/1944	AR 6054	ZKB	1 800 000	0	0	1 800 000
	AR 6054/AR 4939/ AR 6120	ZKB	2 920 000	0	0	2 920 000
6. Bauetappe 1946	AR 5575/WD 5812	Bank Coop AG	1 800 000	0	0	1 800 000
7. Bauetappe 1950	AR 4694/AR 4688	ZKB	1 750 000	0	0	1 750 000
8. Bauetappe 1951	AR 4847/AR 5778	Bank Coop AG	4 100 000	0	0	4 100 000
9. Bauetappe 1952	AR 6128/AR 6129/ AR 6130/AR 61250	Bank Coop AG	4 200 000	0	0	4 200 000
10. Bauetappe 1954/55	AR 5651/AR 5194	Bank Coop AG	820 000	0	0	820 000
12. Bauetappe 1961	1639	ZKB	950 000	0	0	950 000
13. Bauetappe 1962/63	6903 bis 6908	ZKB	17 300 000	0	0	17 300 000
14. Bauetappe 1969	AL 8544/AL 8538	ZKB	25 500 000	200 000	0	25 300 000
15. Bauetappe 1971	3106/3099	Bank Coop AG	2 000 000	0	0	2 000 000
		ZKB	1 750 000	0	0	1 750 000
17. Bauetappe 1978	AR 6538	Bank Coop AG	920 000	0	0	920 000
		ZKB	1 375 000	25 000	0	1 350 000
18. Bauetappe 1979	7817	ZKB	1 000 000	50 000	0	950 000
19. Bauetappe 1980	AL 6539	Bank Coop AG	9 000 000	100 000	0	8 900 000
20./26. Etappe Letzihof/Stooss	AR 6695	ZKB	21 516 500	0	0	21 516 500
21. Etappe Sägestrasse 1/3 + 6/6a	5781/9285	Bank Coop AG	9 600 000	50 000	0	9 550 000
22. Etappe Limmatstrasse 6+8	6062	ZKB	352 000	0	0	352 000
	8556	ZKB	382 000	0	0	382 000
23. Etappe Limmatstrasse 10	6473	ZKB	380 000	0	0	380 000
24. Etappe Pflugstrasse 8+10	8370	ZKB	1 130 000	0	0	1 130 000
25. Etappe Weihermattstrasse Urdorf	3132	ZKB	500 000	0	0	500 000
Total 1. Rang			**154 745 500**	**425 000**	**0**	**154 320 500**

Keine Hypotheken 2. Rang seit 31.12.2015

Keine Darlehen

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2016

		Häuser	Wohnungen/ Reiheneinfamilienhäuser	Bezug	Gesamtsanierung	Anlagewert	Anmerkung	Gebäude-versicherungswert (GVZ-Index 1025)	Anzahl Wohnungen, Objekte nach Rayon	in %
Albisrieden									**903**	62
1. Et.	Letzigraben 141-145-149 Fellenbergstrasse 224-226-228	6	48	2013		28 034 081.00	1)	25 771 000.00		
2. Et.	Langhagweg 4-6	2	12	1989		2 603 700.00		3 031 700.00		
	Langhagweg 8 (UG1)			1969		1 580 000.00		3 480 000.00		
	Sackzelg 28-30	2	40	2012		15 047 313.00	1)	13 971 000.00		
3. Et.	Sackzelg 35-41, 43-49	8	48	1934	1966	1 927 265.00		8 837 800.00		
	Fellenbergstrasse 212 (UG2)			1973		1 410 000.00		2 725 000.00		
4. Et.	Gutstrasse 227	1	38	1983		21 927 343.00		30 836 000.00		
	Sackzelg 10-14	3	54	1984						
	bei Sackzelg 10-14 (UG4)			1984						
5. Et.	Fellenbergstrasse 206-210, 205-207, 213-215	7	42	1944	1975	3 166 342.00		8 815 000.00		
6. Et.	Albisriederstrasse 169-171 Gutstrasse 230-232, 235-237	6	36	1946	1977	4 156 304.00		9 722 800.000		
7. Et.	Holzwiesweg 51-55 Mühlezelgstrasse 14-16, 20-22	7	42	1950	1987	3 403 000.00		9 517 200.00		
8. Et.	Albert-Schneider-Weg 6-10, 12-14, 18-20 Ginsterstrasse 15-17, 23-29 Fellenbergstrasse 250-252	14	84	1951	1987	6 997 344.70		19 917 000.00		
9. Et.	Fellenbergstrasse 169-173, 179-183 Langgrütstrasse 7-11, 16-20, 41-43, 42-44	16	100	1952	1980	7 328 493.00		19 778 900.00		
10. Et.	Letzigraben 209-211, 213-215, 217-221	7	42	1955	1993	4 588 486.00		8 188 700.00		
	Letzigraben 195-199 (Baurecht)	3	18			1 579 514.00		3 541 900.00		
11. Et.	Fellenbergstrasse 184-188 (Baurecht)	3	30	1961	2010	5 216 800.00		9 220 000.00		
16. Et.	Sackzelg 34-36 Fellenbergstrasse 218	3	65	1973	2016	18 789 578.45		24 073 000.00		
17. Et.	In der Wässeri 13-15 (Baurecht)	2	60	1977		6 838 000.00		12 822 800.00		
	bei In der Wässeri 13 (UG3)			1977						
19. Et.	In der Ey 10-12 (Baurecht) In der Wässeri 9-11	3	36	2001		14 669 500.00		16 240 000.00		
	bei In der Ey 10-12 (UG8)			2001						
20. Et.	Mühlezelgstrasse 15	1	31	1963	1990	16 816 000.00		28 762 600.00		
	Mühlezelgstrasse 3-11, 17-25 Albert-Schneider-Weg 3-11, 15-23	4	20	1963	1990					
	bei Mühlezelgstrasse 15 (UG9)			1963						
26. Et.	Letzigraben 142-146, Mühlezelgstr. 1a-b Albert-Schneider-Weg 25	6	57	2008		29 758 000.00		23 497 800.00		
	bei Mühlezelgstrasse 1b (UG16)			2008						

1) Teilaktivierung aus Projekt «Langhag» vor Abschluss letzter Etappe Ersatzneubau Langhagweg 4-6

		Häuser	Wohnungen/ Reiheneinfamilienhäuser	Bezug	Gesamtsanierung	Anlagewert	Anmerkung	Gebäude-versicherungswert (GVZ-Index 1025)	Anzahl Wohnungen, Objekte nach Rayon	in %
Altstetten									**192**	13
14. Et.	Rautistrasse 371-373, 375-377, 379-381, 383-385, 389-393, 397-399 (Baurecht 1) Dunkelhölzlistrasse 7-11	27	140	1965	2005	39 289 000.00		47 176 700.00		
	Dunkelhölzlistrasse 13-13b Dunkelhölzlistrasse 15-15f		10	2004						
	bei Salzweg/Rautistrasse 373 (UG5)			1965						
	bei Dunkelhölzlistrasse 13/15 (UG13)			2003						
	Rautistrasse 370-374, 376-378 (Baurecht 2) Eugen-Huber-Strasse 179-181	7	42	1965		7 015 000.00		9 678 300.00		
Birmensdorf									**34**	2
12. Et.	Weissenbrunnenstrasse 26-28, 30-32, 34-36 Fabrikstrasse 1-3	8	34	1961	1991	3 468 000.00		7 756 000.00		
Schlieren									**311**	21
13. Et.	Mühleackerstrasse 12, 14-16, 17-19 Kampstrasse 3, 5, 7, 9, 4-6, 8-10, 12-16 Sägestrasse 26-30	18	168	1962	1996	24 154 500.00		39 713 100.00		
18. Et.	Kleinzelglistrasse 6 (Baurecht)	1	40	1978		4 901 000.00		9 697 600.00		
	bei Kleinzelglistrasse 6 (UG6)			1978						
21. Et.	Sägestrasse 6, 6a (Baurecht)	2	24	2006		6 569 000.00		6 684 300.00		
	bei Sägestrasse 6a (UG14)			2006						
	Sägestrasse 1, 3	2	24	2007		7 070 500.00		7 063 500.00		
	bei Sägestrasse 1 (UG15)			2007						
22. Et.	Limmatstrasse 2-4	4	12	1950		1 121 448.00		4 519 000.00		
	Limmatstrasse 6-8		12	1956						
23. Et.	Limmatstrasse 10 (Baurecht)	1	12	1970		930 229.80		2 533 100.00		
	bei Limmatstrasse 10 (UG10)			1970						
24. Et.	Pflugstrasse 8-10 (Baurecht)	2	19	1973		2 627 281.35		4 711 000.00		
	bei Pflugstrasse 8-10 (UG11)			1973						
Urdorf									**26**	2
15. Et.	Im Heidenkeller 4-6	2	8	1968	2013	2 394 473.85		2 416 000.00		
	Im Heidenkeller 5-9, 35-37, 39-41 Keimlerweg 21-23	9	54	1968		1 188 152.35	1)	13 477 200.00		
	bei Keimlerweg 21 (UG7)			1968						
25. Et.	Weihermattstrasse 41-43	2	6	1967		2 076 072.75		4 593 000.00		
	Uitikonerstrasse 26-28	2	12	1968						
	bei Weihermattstrasse 41 (UG12)			1967						
Total		**191**	**1 466**			**298 641 722.25**		**442 769 000.00**	**1 466**	**100**

1) Bilanzrestwert der Liegenschaft (Kat. Nr. 3106) für Ersatzneubau Heidenkeller (Start der Entsorgungs- und Abbrucharbeiten am 01.10.2016)

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2016

Etappe	Ort	Häuser	Wohnobjekte															Gewerbe/Büro/Bildung	Nebenobjekte				
			1½	2	2½	3	3½	3½ Eco*	4	4½	4½ Eco*	5	5½	6½	*Mansarden*	REFH/Maisonette	**Total**		Lager/Hobby/Werkstatt	Autoabstellplätze	Autoeinstellplätze	Motorradabstellplätze	**Total**
1	Albisrieden	6			4		12	16		8	8						**48**	**4**	2				**2**
2	Albisrieden	4			18		13			7	7		7				**52**		2		111	35	**148**
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	14				63			21								**84**	**1**	7				**7**
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**
		182	**70**	**93**	**103**	**547**	**192**	**16**	**127**	**235**	**15**	**6**	**23**	**1**	***16***	**38**			**183**	**173**	**694**	**192**	
Wohnungen																	**1466**						
Gewerbe/Büro/Bildung																		**26**					
Nebenobjekte																							**1242**
Mietobjekte GBL																							**2734**

Ersatzneubauprojekt in Ausführung

Etappe	Ort	Häuser	Wohnobjekte															Gewerbe/Büro/Bildung	Nebenobjekte				
			1½	2	2½	3	3½	3½ Eco*	4	4½	4½ Eco*	5	5½	6½	*Mansarden*	REFH/Maisonette	**Total**		Lager/Hobby/Werkstatt	Autoabstellplätze	Autoeinstellplätze	Motorradabstellplätze	**Total**
	Urdorf	9	1		12		19	9		12	9						**62**	1	1		89		**90**

* Eco-Wohnungen mit reduzierter Wohnfläche

Verzeichnis der Fonds

in Schweizer Franken

Amortisationskonto (für Liegenschaften im Eigentum der GBL)		
Bestand am 1. Januar 2016		37 934 280.25
(konsolidierter Bestand der Einzelkonti)		
Ordentliche Zuweisung für 2016	1 039 000.00	
(reglementarische Berechnungsbasis: ½ % des Anlagewertes)		
Zusätzliche Zuweisung GBL (steuerrechtlich zulässig)	1 509 400.00	
Total Einlagen		2 548 400.00
Bestand Amortisationskonto am 31. Dezember 2016		**40 482 680.25**

Heimfallfonds (für Liegenschaften im Baurecht)		
Bestand am 1. Januar 2016		18 649 979.00
Ordentliche Zuweisung für 2016	570 957.00	
(gemäss den entsprechenden Bestimmungen der bestehenden Baurechtsverträge)		
Total der Einlagen		570 957.00
Bestand Heimfallfonds am 31. Dezember 2016		**19 220 936.00**

Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar 2016		54 075 364.35
Ordentliche Zuweisung für 2016	4 292 549.00	
(reglementarische Berechnungsbasis: 1 % des Assekuranzwertes der Liegenschaften)		
Sondereinlage 13. Etappe für Gemeinschaftsraum	100 000.00	
Sondereinlage 15. Etappe für Altlastensanierung	631 700.00	
Sondereinlage 17. Etappe für Sanierung	1 042 631.00	
Total Einlagen		6 066 880.00
Beanspruchung des Erneuerungsfonds 2016		
Projekt Sanierung 16. Etappe (Sackzelg 34/36)	-2 836 800.00	
Projekt Sanierung 16. Etappe Gemeinschaftsraum und Geschäftsstelle	-1 000 000.00	
		-3 836 800.00
Bestand am 31. Dezember 2016		**56 305 444.35**

Energiefonds		
Bestand am 1. Januar 2016		762 859.30
Einlage	37 140.70	
Total Einlagen		37 140.70
Bestand am 31. Dezember 2016		**800 000.00**

Revisionsbericht

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang) der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal GBL für das am 31.12.2016 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, 24. Februar 2017

BDO AG

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Thomas Bucherer
Zugelassener Revisionsexperte

Kinder und Verstorbene

Geburten

Im 2016 wurden uns folgende Geburten gemeldet. Den glücklichen Eltern gratulieren wir jeweils persönlich mit einem kleinen Gutschein.

Jaeggi Juri	Kampstrasse 5	Marrel Veo Cristina	Sackzelg 28
De Capitani Fiona Noelia	Fellenbergstrasse 224	De Marchi Birbilen Elyas	Kampstrasse 5
Franke Gael David	Holzwiesweg 55	Hagen (Helg) Lynn	Letzigraben 141

Verstorben

Im 2016 verstorbene Bewohnerinnen und Bewohner

Mazzariello Raffaele	Kleinzelglistrasse 6	Schambron René	Sackzelg 14
Näf Hulda	Weissenbrunnenstrasse 32	Stauffer Armin	Kleinzelglistrasse 6
Geiger-Fuchs Beate	Dunkelhölzlistrasse 11	Vizzini Lorenzo	Rautistrasse 399
Limacher Heidi	Albert-Schneider-Weg 14	Müller Werner	Holzwiesweg 55
Steiger Lili	Mühleackerstrasse 17	Vitanyi Julianna	Mühleackerstrasse 12
De Cesari Maria Scala	Rautistrasse 399	Burkhard Paul	Mühleackerstrasse 12
Holenweger Hans	Mühleackerstrasse 12	Lütolf Elisabeth	Mühleackerstrasse 17
Jeseneg-Bertschinger Brigitte	Gutstrasse 227	Meister Hans	Rautistrasse 399
Zimmermann Bruno	Fabrikstrasse 3	Karpf-Bernardi Walter	Fellenbergstrasse 169
Benz Madeleine	Sackzelg 30		

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

«Es ist Zeit, dass wir gehen. Ich, um zu sterben, und ihr, um weiter zu leben.»

Sokrates
Griechischer Philosoph
* 469 v. Chr in Alopeke, Athen; † 399 v. Chr. in Athen

Vorstand und Revisionsstelle

Vorstand

Präsident	Mark Jaeggi	Kampstrasse 5, 8952 Schlieren
Vizepräsident	Martin Koller	Grütstrasse 1, 8047 Zürich
Vorstandsmitglieder	Adolf Lüscher	Dunkelhölzlistrasse 7, 8048 Zürich
	Viviane Helg	Sackzelg 10, 8047 Zürich
	Dominic Haag-Walthert	Mühlezelgstrasse 23, 8047 Zürich
	Rebecca de Capitani	Fellenbergstrasse 224, 8047 Zürich
Städtische Vertreterin	Sylvia Keller	c/o Stiftung für kinderreiche Familien Werdstrasse 75, 8036 Zürich

Revisionsstelle

BDO AG, Fabrikstrasse 50, 8031 Zürich

Andreas Blattmann
Leitender Revisor, zugelassener Revisionsexperte

Thomas Bucherer
Zugelassener Revisionsexperte

Personal der GBL

Bestand/Veränderungen im Berichtsjahr 2016

Geschäftsleitung	Roman Stäger, Geschäftsführer
	Walter Müller, alt Geschäftsführer (Pensionierung per 31.03.2016)
Geschäftsstelle	
Bewirtschaftung	André Michel, Leiter (90 %)
	Golda Stieger, Bewirtschafterin (80 %)
	Prisca Gassmann, Assistentin (60 %)
	Timea Richter, Assistentin Unterhalt (80 %)
	Sahrah Kisa, Büroassistentin (80 %, befristet 16.08.2016 bis 31.07.2017)
	Brigitta Schneider, Mitarbeiterin (60 %, Pensionierung per 30.09.2016)
Rechnungswesen	Yvonne Tobler, Leiterin
	Irene Rocchini, Assistentin (80 % bis 31.12.2016)
	Ursula Frei, Mitarbeiterin (Pensionierung per 31.03.2016)
Bauprojekte	Enrico Tognetti, Leiter
Sozialberatung	Barbara Nyffeler (inkl. Assistenz Geschäftsleitung und GBL-Aktivitäten)
Kommunikation	Marketa Drabek De Werra (20 %, seit 15.11.2016)
Lernende (BVZ)	Sahrah Kisa, Ausbildung Büroassistentin (bis 15.08.2016)
	Noah Kumbuesa, Ausbildung Büroassistent (seit 16.08.2016)

Hauswartungen

Albisrieden; Et. 1 und 16 sowie Birmensdorf; Et. 12	Richard Holdener, Teamleiter
Albisrieden; Et. 20, 26 und Ferienvertretung	Jürg Schlegel, Stv. Teamleiter
Albisrieden; Et. 3, 5, 9 und 11	Martina Widmer (seit 01.08.2016)
Albisrieden; Et. 4, 6 und 2	Andreas Erne (90 %)
Albisrieden; Et. 7, 8, 10, 17 und 19	Bruno Schreiner
Altstetten; Et. 14 und Umgebung	Fadil Mohamed
Schlieren; Et. 13 und 21	Andreas Wegmann
Schlieren; Et. 18, 22, 23, 24 – Urdorf; Et. 15 und Et. 25 sowie Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon	Bruno Manz
Pensionierung per 31.07.2016	Karl Rümbeli
Lernende «Fachmann Betriebsunterhalt (BVZ)»	Piran Karayagmurlu Eduardo Burón Pérez (seit 16.08.2016) Egzon Bajrami (bis 15.08.2016)

Betriebe

Malerei
Markus Taiana, Teamleiter
Fernando Saravia, Stv. Teamleiter
Peter Zepf
Luigi De Pascalis
Mario Pizzera
Pietro Michod
Marc Schmid

Gärtnerei
Daniel Bucher, Teamleiter
Lorenz Kälin, Stv. Teamleiter
Sven Ulmann
Walter Maier
Herbert Geiser (80 %)
(seit 01.05.2016)

Reinigung im Nebenamt
Hanni Tschumi
Marion Gfeller
Sheptime Gashi
Angelo Nizzola
Maria Noueira-Goncalves
Denise Breu (bis 31.12.2016)

Kontakt

GBL
Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal
Fellenbergstrasse 218
8047 Zürich

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

Schalterstunden der Geschäftsstelle

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

Sozialberatung und genossenschaftliche Aktivitäten
044 406 87 02

Impressum
Herausgeberin GBL – Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal, 8047 Zürich
Konzept und Gestaltung Concept & Artwork AG, CH-8044 Gockhausen
Mitarbeit Mark Jaeggi, Roman Stäger, Martina Drabek, Yvonne Tobler, Barbara Nyffeler
Fotos GBL, Harder Haas Partner, Felix Wild, Rob Klenk
Druck Staffel Medien AG, CH-8045 Zürich
© Copyright 2017, GBL – Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

MIX FSC FSC® C003387
ClimatePartner

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal