GESCHÄFTSBERICHT 2018

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

GESCHÄFTSBERICHT 2018

Vorwort des Präsidenten	3
Bauen in der GBL	4
Leben in der GBL	9
Geschäftsstelle und GBL-Betriebe	16
Jahresrechnung 2018	18
Revisionsbericht	32
Geburten und Todesfälle	33
Vorstand und Revisionsstelle	34
Personal der GBL	35

Gemeinsam bauen und leben

Vorwort des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sehr geehrte Damen und Herren

Gemeinschaftsräume sind quasi ein Markenzeichen der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Als Begegnungsort für gemeinsame und private Aktivitäten bieten sie einen Zusatznutzen für unsere Bewohnerinnen und Bewohner und fördern das Zusammenleben. Zusammen mit den Spielplätzen bilden sie das Zentrum einer Siedlung. In den letzten Jahren hat die GBL ihre Infrastruktur sukzessive ausgebaut, sodass wir heute an den meisten Standorten über attraktive Angebote verfügen.

In Urdorf konnte eine lange Geschichte zu einem guten Ende finden. Das Bauprogramm kann im gewünschten Rahmen ohne Kostenüberschreitungen fertiggestellt werden. Die Wohnungen sind alle vermietet und die Rückmeldungen aus der Mieterschaft sind sehr positiv. Der dem Projekt vorangegangene Rekurs aus der Nachbarschaft wurde zu unserer Zufriedenheit vom Baurekursgericht abgewiesen, er hat aber zu 3 Jahren Verzögerungen, viel Ärger und Zusatzkosten geführt. Heute ist das nur noch ein Wermutstropfen in der Geschichte und wir freuen uns an der gelungenen Architektur.

Bauen wird uns – naturgemäss bei einer Wohnbaugenossenschaft – auch in den kommenden Jahren beschäftigen. Insbesondere in Albisrieden haben verschiedene Siedlungen das Ende eines Nutzungszyklus erreicht und müssen saniert oder ersetzt werden. Gerade bei Ersatzneubauten ist es wichtig, mit einer guten Gestaltung die Lebensqualität in den Aussenräumen zu erhalten. In dem Spannungsfeld zwischen Wohnraumverdichtung und Freiräumen in der Umgebung, ist es nicht einfach, das richtige Mass zu finden.

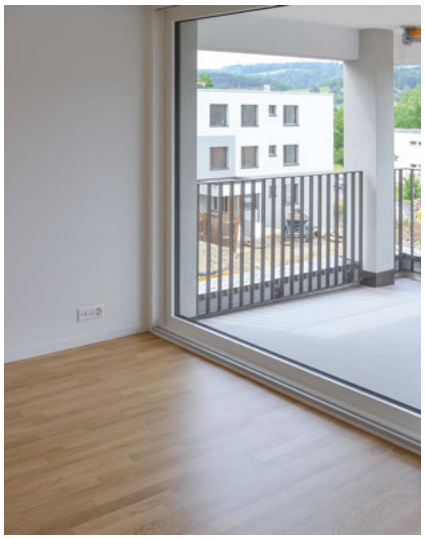
Der vorliegende Geschäftsbericht gibt Ihnen einen guten Einblick in die Tätigkeiten der Genossenschaft und ich freue mich, möglichst viele Genossenschafter und Genossenschafterinnen und Gäste an der 90. Generalversammlung begrüssen zu dürfen.

Ihr Präsident

Mark Jaeggi

Bauen in der GBL

Erstbezug Ersatzneubau Heidenkeller (Urdorf – 29. Etappe)



Der Ausbau der drei Punkthäuser ohne Lift bzw. der drei Zeilenbauten mit Lift und Zugang in die doppelstöckige Tiefgarage konnte planmässig zwischen August und Dezember abgeschlossen werden. Anspruchsvoll war für die Aushub- und Baumeisterarbeiten vor allem die Hanglage. Die Arbeiten konnten aber ohne Verzögerungen und unerwartete Ereignisse abgeschlossen werden. Die Gebäude entsprechen dem Minergie-Standard und werden mittels Wärmepumpen sowie thermischer Solaranlage für das Brauchwarmwasser beheizt.

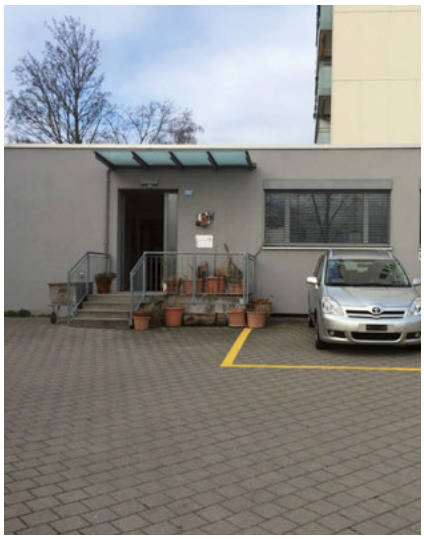
Gegenüber den bisherigen Wohnbauten können acht zusätzliche Wohnungen, über 40 % mehr Wohnfläche und 89 anstatt 35 Tiefgaragenplätze zu preiswerten Mietzinsen angeboten werden.

Alle 62 neuen Wohnungen wurden mittlerweile an rund 140 Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Aus bestehenden Siedlungen der GBL konnten zwölf Familien, Paare oder Einzelpersonen in den Neubau umziehen und die Wohnfläche bzw. Anzahl der Zimmer den aktuellen Bedürfnissen anpassen.

Ab Frühling 2019 wird auch die Umgebung mit dem Sitz- und Grillplatz vor dem Gemeinschaftsraum, den Mieterpflanzbeeten und dem Spielplatz mit Wasserstelle fertig sein. Wichtig ist der GBL hier auch die Bepflanzung mit diversen Obstbäumen. Die Früchte können von den Bewohnerinnen und Bewohnern hoffentlich schon bald in einem selbst hergestellten Sirup, einer Wähe oder Konfitüre verarbeitet werden.

Architektur und Bauleitung
Primobau AG
Baukredit GV 2011
CHF 29’079’000
Kostenvoranschlag (KV)
CHF 29’700’600
Kostenprognose
CHF 28’000’000

Neue Gemeinschaftsräume zur Förderung des Zusammenlebens



«Gemeinsam bauen und leben» – der Leitspruch symbolisiert den Zweck der GBL, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung guten und preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu schaffen sowie das Zusammenleben und die Solidarität zu fördern.

Die Erstellung von sechs Gemeinschaftsräumen in den grösseren Siedlungen Albisrieden, Altstetten, Schlieren und Urdorf unterstützt diese Ziele und macht es möglich, private oder genossenschaftliche Anlässe durchzuführen. Für genossenschaftliche Aktivitäten wie Spielnachmittage, Nachbarcafé, Bastelnachmittage werden die Gemeinschaftsräume kostenlos zur Verfügung gestellt. Bei der Benützung gilt selbstverständlich die Hausordnung der GBL unter Rücksichtnahme auf die Nachbarn.

Aktuell befindet sich der Gemeinschaftsraum Thalbächli in der Baubewilligungsphase bzw. der Bearbeitung der Auflagen aus Hochwasserschutz und Sanierung der Kanalisation.

Alle Räume haben voll ausgestattete Küchen, rollstuhlgängige Toiletten, Wickeltische, Stauräume für Material und Mobiliar sowie Beamer für diverse Aktivitäten.

Gemeinschaftsraum	Aufenthalt bis
Heidenkeller (Urdorf)	30 Personen bzw. 20 Sitzplätze
Kamp (Schlieren)	40 Personen bzw. 30 Sitzplätze
Sackzelg (Albisrieden)	30 Personen bzw. 24 Sitzplätze
Stooss (Albisrieden)	50 Personen bzw. 40 Sitzplätze
Thalbächli (Altstetten) ab Sommer 2019	50 Personen bzw. 40 Sitzplätze
Wässeri (Albisrieden)	30 Personen bzw. 26 Sitzplätze

Fertigstellung Rohbau Langhagweg (Albisrieden – 1. Etappe)

Dank günstigen Witterungsverhältnissen wurde der Rohbau pünktlich abgeschlossen. Damit konnten die Verzögerungen aus den zusätzlichen und längeren sowie tieferen Pfählungsarbeiten aufgrund des schwierigen Baugrundes aufgeholt werden. Auch die Betonabbrucharbeiten der alten Tiefgarageneinfahrt fielen aufwendiger als geplant aus.

Die neuen 20 Wohnungen werden per 1. Juli 2019 bezugsbereit sein. Mit der dritten und letzten Bauphase der Arealüberbauung «Langhag» wird bald zehn Jahre nach dem Beschluss durch die Generalversammlung der Ersatz der bisherigen Siedlungen der 1., 2. und teilweise 3. Etappe abgeschlossen.

Gegenüber dem ursprünglich geplanten Bauprojekt liegt der Anteil an «Eco»-Wohnungen, das heisst mit reduzierter Wohnfläche bzw. Flächenbedarf in den Nasszellen, aber bei gleichem Ausbaustandard, mit neu 80 % statt 50 % deutlich höher. Dies erhöht den Bestand an preiswerten Neubauwohnungen mit zeitgemässem Ausbaustandard weiter.

Architektur
Chebbi Thomet Architektinnen AG
Baumanagement und Bauleitung
Primobau AG, Zürich
Baukredit GV 2010
CHF 11’102’400
Kostenvoranschlag (KV)
CHF 10’284’000
Kostenprognose
CHF 10’000’000

Erneuerungsplan 2019 bis 2024

Siedlung	Etappe	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Wohnungen alt	Wohnungen neu	Baujahr
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 Wässeri "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

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

Nach Zustimmung durch die GV 2018 sowie den Stiftungsrat der SAW hat am 19.12.2018 auch der Stadtrat dem Landabtausch zugestimmt. Der Landabtausch wird mit Erhalt der Baubewilligung für den Ersatzneubau der Siedlung Espenhof Süd der SAW vollzogen. Die GBL erhält im Tausch den Espenhofweg 31 der SAW. Betroffenen Genossenschafter-/innen der GBL werden nun bevorzugt Ersatzwohnungen angeboten.

Projektwettbewerb Ersatzneubau Langgrüt (Albisrieden, ex 9. Etappe)

Im November 2018 startete der Projektwettbewerb mit zehn eingeladenen Teams. Eine Jury aus Fachexperten, Vertretern der GBL sowie dem Amt für Städtebau wird nach eingehender Prüfung der eingereichten Projekte eine Empfehlung für ein Siegerprojekt abgeben, welches im Juli 2019 vorgestellt wird. Der Baukredit für die erste Bauphase wird frühestens der GV 2020 vorgelegt werden können.

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

Der Rückbau der bestehenden Liegenschaften sowie der Baukredit wurden an der GV 2018 genehmigt. Für alle Genossenschafter konnten Ersatzwohnungen in den Siedlungen der GBL gefunden werden. Die Eingabe des Baugesuchs ist für September 2019 geplant.

Sanierung Sägestrasse 21 (Schlieren Kamp, 13. Etappe)

In der im Mai 2018 gekauften Liegenschaft werden für die noch nicht renovierten Küchen und Bäder eine Sanierung sowie energetische Verbesserungsmassnahmen an der Gebäudehülle geprüft. Der genaue Sanierungsumfang kann nach Abschluss der detaillierten Gebäudeanalyse im Jahr 2019 definiert und anschliessend kommuniziert werden.

Leben in der GBL

Genossenschaftliche Aktivitäten

Seniorinnen und Senioren

Mittagstische

Seit Herbst findet der Mittagstisch in Schlieren im neuen Gemeinschaftsraum «Kamp» statt. Insgesamt dreimal kochte Ruth Herrmann für rund 40 Bewohnerinnen und Bewohner aus der Siedlung ein leckeres Essen. Der Mittagstisch für Seniorinnen und Senioren in Albisrieden wurde auch dieses Jahr mit der Kirche St. Konrad durchgeführt und auch in Altstetten trafen sich die Pensionäre einmal im Monat im Restaurant Café Glättli.

Ausflug und Grillfest in Schlieren

Auch dieses Jahr fand das sogenannte «Bräteln in der Trublerhütte» und der «Seniorenausflug» dank dem Engagement von Ruth Haunsperger und ihren Helferinnen und Helfern statt. Beide Anlässe erfreuen sich seit fünf Jahren grosser Beliebtheit bei den aktiven Seniorinnen und Senioren in Schlieren.

Bewegungsangebote in Albisrieden

Unter der Leitung von Bettina Ringger fanden einmal pro Woche im Gemeinschaftsraum «Wässeri» Turnlektionen für Seniorinnen und Senioren statt. Im Anschluss ans Turnen bot Bettina Ringger neu ein gemeinsames Mittagessen an. Das «Zumba im Sitzen» wurde auch dieses Jahr von Andrea Schär, einer diplomierten Musik- und Bewegungspädagogin im Gemeinschaftsraum «Stooss» angeboten.

Aktivitäten in der Wässeri

Wie schon in den vergangenen Jahren fand auch diesmal ein Raclette-Essen, ein Kürbissuppe-Essen sowie ein Weihnachtsapéro in der Wässeri statt.

Jassgruppe und Spielnachmittag für Frauen in Schlieren

Immer am ersten Mittwoch im Monat trafen sich alle, die Freude am Jassen haben, im Gemeinschaftsraum «Kamp» in der neu gegründeten Jassgruppe der GBL. Am selben Ort trafen sich einmal im Monat Frauen, um gemeinsam Gesellschaftsspiele zu spielen. Beide Anlässe wurden dieses Jahr vom Ehepaar Moritz und Anita Schacher ins Leben gerufen.

Kinder und Familien

Kinderflohmarkt

Bereits zum dritten Mal fand auf dem Stoossareal und dem «Pünktliplatz» beim Langhagweg der traditionelle Kinderflohmarkt statt. Es wurde verhandelt, gefeilscht, getauscht, verkauft und verschenkt. Hier geben die Kinder den Ton.

Kasperlitheater

Anfang März besuchte der Kasperli die Kinder im Gemeinschaftsraum «Sackzelg». Etwa 30 Kinder und Erwachsene lauschten gebannt dem Stück «De Kasperli uf Schatzsuechi». Der Anlass wurde erstmals durchgeführt.

Frühlingsfest Überbauung Langhag

Im April trafen sich die Bewohnerinnen und Bewohner des Areals Langhag, um ihr Weidenhaus instand zu setzen und anschliessend gemeinsam zu grillieren und gesellig zusammenzusitzen. Das Fest wurde von Claudia Peyer organisiert und fand bereits zum zweiten Mal statt.

Räbeliechtliumzug Albisrieden

Auch dieses Jahr nahm die GBL mit einem eigenen Wagen am Räbelichtliumzug Albisrieden statt. Unter dem Motto «Achtung Baustelle» zogen die Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Stoossareal und dem Letzihof einen mit Räben geschmückten Baukran durch Albisrieden.

«Guetzli-Backen» im Gemeinschaftsraum Stooss

Ende November trafen sich die Bewohnerinnen und Bewohner des Stoossareals und Letzihofs, um gemeinsam «Weihnachtsguetzli» zu backen. Auf den grossen Tischen wurde eine Vielzahl verschiedener Teige ausgewallt und die «Guetzli» von den Kindern fantasievoll verziert.

Samichlaus für die GBL-Kinder

Anfang Dezember besuchte der Samichlaus mit dem Schmutzli die GBL-Kinder und brachte den Winterwald mit in den Gemeinschaftsraum «Stooss». Der Chlaus erzählte den Kindern eine Geschichte und die Kinder wiederum trugen Verse und Lieder vor. Zur Belohnung gab es ein Chlaussäckli und Mandarinen für die Kinder.

Siedlungsfeste

Albisrieden und Altstetten

Ende Juni wurde in kleinem Rahmen in der Siedlung «Altweg» in Albisrieden gefeiert. Im «Thalbächli», der grössten Siedlung der GBL, fand Ende August bei stürmischem Wind ein lebhaftes Fest statt. Rund 140 Personen nahmen am Anlass teil. Für die zahlreichen Kinder aus der Siedlung wurde Büchsenschiessen, Torwandschiessen und Kinderschminken angeboten.

Weitere Aktivitäten

Adventsfensteraktion Albisrieden

24 Adventsfenster leuchteten auch dieses Jahr vom 1. bis 24. Dezember in den GBL-Siedlungen in Albisrieden. Zwei engagierte Bewohnerinnen im Hochhaus Sackzelg 34/36 nahmen die Aktion zum Anlass, um gemeinsam mit ihren Nachbarinnen und Nachbarn die Fenster im Eingang zum Hochhaus zu schmücken. Im Rahmen der Adventsfensteraktion fand ausserdem ein gemeinsamer Rundgang mit Apéro statt.

Blumenverkauf der GBL

Rund 85 Blumenkisten und Blumentöpfe wurden dieses Jahr am Blumenverkauf von den GBL-Gärtnern abgeholt, bepflanzt und wieder ausgeliefert. Daneben gab es wie gewohnt unzählige Pflanzen, fachmännische Beratung durch die GBL-Gärtner sowie das beliebte «Kafi Bluemetopf».

Lachyoga im Stoossareal

Ein eingeschworenes Grüppchen traf sich alle zwei Woche im Gemeinschaftsraum «Stooss», um gemeinsam zu lachen – und zwar ohne Grund, mit leichten und spielerischen Bewegungen.

Hofnäherei – die offene Nähwerkstatt im Stoossareal

Eine fixe Institution ist auch die Hofnäherei, welche alle zwei Monate alle Nähwillige und Nähbegeisterte in den Gemeinschaftsraum «Stooss» lockt. Dieses Jahr feierte die Hofnäherei ihre 50. Ausgabe.

Sozialberatung

Insgesamt 51 Personen suchten 2018 die Sozialberatungsstelle auf – überwiegend Menschen über 60 Jahre. Die Anfragen betrafen meistens Mehrfachthematiken wie Finanzen, Gesundheit sowie Wohnen im Alter. Rund ein Drittel der Hilfesuchenden kam wegen einer anstehenden Umsiedlung auf die Sozialberatungsstelle zu. Gerade ältere Menschen brauchen beim Umsiedlungsprozess eine engere Begleitung und Beratung. Hier steht ihnen die Sozialberatungsstelle zur Seite.

Sozialberatung und genossenschaftliche Aktivitäten

044 406 87 02

Aktivitäten Vorstand

Die Vorstandsarbeit erforderte im Jahr 2018 nebst der Vorbereitung und Teilnahme an den 13 ordentlichen Sitzungen auch die Teilnahme an Partizipationsanlässen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der GBL, Mieterinformationsanlässen, regelmässigen Bausitzungen der aktuellen Bauprojekte, Mitarbeit in der Öffentlichkeitsarbeit, Kommissionen sowie nicht delegierbare Behördengänge wie das Grundbuchamt.

Partizipationsanlass Ergebnis Machbarkeitsstudie der Siedlungen Langgrüt, Fellenberg 1 und Sackzelg 1

Das Ergebnis aus der Machbarkeitsstudie, für die aus den Jahren 1934 bis 1953 stammenden Siedlungen in den nächsten Jahren, Ersatzneubauten zu erstellen, wurde den betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern vorgestellt. An verschiedenen Arbeitsstationen konnten die Teilnehmer eigene Rückmeldungen zu den einzelnen Themen wie Zielgruppen, Bewohner, Freiraum, Nachhaltigkeit, Wohnungsangebot und Ausbaustandard für die weitere Bearbeitung der Projekte platzieren.

Präsentation Konzeptvorschlag aus Partizipationsanlass Spielplatz Thalbächli

Das Konzept zur Neugestaltung des Spielplatzes und Aufwertung der Umgebung konnte den Bewohnerinnen und Bewohnern vorgestellt werden. Dank der Mieterpartizipation konnten im Rahmen der baulichen und finanziellen Möglichkeiten eine Aufwertung der Bepflanzung, Sitzgelegenheiten, gedeckte Velounterstände sowie vor allem auch ein neuer Gemeinschaftsraum vorgeschlagen werden. Die Realisierung erfolgt nun im Jahr 2019.

Mieterinformationen Sanierung Wässeri und Ersatzneubau Lacheren

Mieterinformationen werden jeweils rund zwei Jahre vor Sanierungsbeginn sowie mindestens vier bis fünf Jahre vor einem Ersatzneubau durchgeführt. 2018 wurden die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Wässeri zum zweiten Mal bzw. der Siedlung Lacheren direkt über die konkreten Massnahmen und Hilfeleistungen der GBL informiert sowie Anregungen der Genossenschafter und Genossenschafterinnen entgegengenommen.

Eröffnung Gemeinschaftsraum Kamp (Schlieren)

Im März wurde im Rahmen eines Eröffnungsfests der neue Gemeinschaftsraum Kamp den Bewohnerinnen und Bewohnern übergeben. Am Eröffnungstag fand das erste Jassturnier statt und wird als erster regelmässig stattfindender Anlass weitergeführt werden.

Neue Liegenschaften

An der Sägestrasse 21 in Schlieren konnte die GBL eine benachbarte Liegenschaft mit 20 Wohnungen und einer Tiefgarage dazukaufen. Aufgrund der zentralen Lage wird die GBL die beiden Hauswartungsstandorte Kleinzelglistrasse 6 und Sägestrasse 26 in dieser Liegenschaft in einer neuen Werkstatt zusammenführen.

Besuch der Wohnbaugruppe Ludwigsburg und Verbandsanlässe «Wohnen Schweiz»

Aktiv gepflegt wird auch der Austausch mit anderen Genossenschaftsvorständen. Im März besuchte die Wohnbaugruppe Ludswigsburg die GBL und informierte sich über sozialverträgliche Erneuerung und Verdichtung der Bestandessiedlungen der GBL in Albisrieden. Regelmässig besucht werden auch die Verbandsanlässe, neu auch beim Verband «Wohnen Schweiz», bei welchem die GBL seit 2018 Mitglied ist.

Geschäftsstelle und GBL-Betriebe

Arbeiten Geschäftsstelle und GBL-Betriebe

Wohnungsvermietungen 2018

Externe Neumieter	62
davon befristet (ohne Mitgliedschaft)	9
davon neue Mitglieder	53
Interne Umsiedlungen	56
davon allgemein	21
davon wegen Umbau	30
davon gesundheitliche Gründe	3
davon Unterbelegung	2
Mieterkinder/Ehemalige	0
Soziale Institutionen	18

Insgesamt gab es 136 Wohnungswechsel/-vermietungen (8,5 % des Wohnungsbestandes). Als Folge der baulichen Erneuerungen werden einige Wohnungen befristet vermietet.

Neuvermietung und Umsiedlungen aufgrund Ersatzneubauten

Über 140 Bewohner fanden mit der Neuvermietung der 62 Wohnungen im Ersatzneubau der Siedlung Heidenkeller ein neues Zuhause. In der Siedlung Lacheren konnte für alle Genossenschafter eine interne Lösung aufgrund des kommenden Rückbaus gefunden werden. Weiter konnten bereits für rund 15 % der Genossenschafter aus den Siedlungen Langgrüt, Fellenberg 1 und Sackzelg 1 Ersatzwohnungen in der GBL gefunden werden.

Mieterwechsel mit Vermietung an soziale Institutionen

Aufgrund interner Umsiedlungen von Genossenschaftern aus den von der Sanierung bzw. Ersatzneubau betroffenen Siedlungen Lacheren und Wässeri wurden neun Wohnungen an die Stadt Schlieren sowie neun Wohnungen an das Jugendwohnnetz befristet vermietet. Zusätzlich zu den Wohnungen wurde das freie Ladenlokal in der Siedlung Hubertus neu an die Firma Oeko Service GmbH vermietet, welche in diesem Lokal den Velo Hubertus betreibt und damit vier neue Ausbildungsplätze anbieten kann.

Belegungskalender der Gemeinschaftsräume einsehbar

Mit der Erweiterung des Angebots an Gemeinschaftsräumen auf zukünftig sechs Lokale sind die jeweiligen Belegungskalender neu auf der Homepage der GBL aufgeschaltet und vereinfachen so die Reservation.

Organisationsentwicklung, Prozessverbesserungen und Digitalisierung

Zur Weiterentwicklung einer effizienten technischen Bewirtschaftung der Liegenschaften wurden die Stellen Sachbearbeiter Unterhalt sowie Teamleiter Hauswartung in der neuen Funktion «Leiter technische Bewirtschaftung» zusammengefasst. Die Einführung der Immobiliensoftware «Abalmmo» konnte nach Behebung anfänglicher «Kinderkrankheiten» erfolgreich abgeschlossen werden und bildet die Basis für die Weiterführung der Digitalisierung in der Bewirtschaftung sowie dem Rechnungswesen.

JAHRESRECHNUNG 2018

Finanzbericht

Allgemeine Entwicklung

Die Zukäufe der Liegenschaften in Albisrieden und Schlieren führten zu höheren Mietzinserträgen. Aufgrund der Umstellung auf die neue Immobilienverwaltungssoftware wurde die Zuteilung der Mieterträge Wohnungen, Neben- und Gewerberäume überarbeitet bzw. korrigiert. Deshalb sind sie mit dem Vorjahr nur bedingt vergleichbar. Die Leerstände sind vorübergehend durch die Sanierung Wässeri und Ersatzneubauten Heidenkeller, Langhagweg und Lacheren höher. Die Investitionstätigkeit betrug rund CHF 31,7 Mio., vor allem aus den Ersatzneubauten sowie dem Zukauf der Liegenschaft Sägestrasse 21 in Schlieren. Die Bilanzsumme erhöhte sich damit um rund CHF 29,0 Mio. (+10 %).

Der Bestand der Depositenkasse hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 2,2 Mio. auf CHF 27,3 Mio. abgenommen (entspricht 8,8 % der Bilanzsumme). Die Depositenkasseneinlagen werden momentan zu attraktiven 1% verzinst.

Aufwandssituation

Zur besseren Vergleichbarkeit wird der Personalaufwand der GBL-Betriebe ab der Jahresrechnung 2018 im Liegenschaftenaufwand ausgewiesen. Der Liegenschaftenaufwand ist deshalb im Vergleich zum Vorjahr nur zusammen mit dem Personalaufwand und Vorstand (neu nur noch Verwaltungsaufwand) zu vergleichen. Die externen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen lagen aufgrund zusätzlicher Aufträge um rund CHF 0,3 Mio. (13 %) höher als im Vorjahr.

Der Finanzaufwand reduzierte sich trotz des um 12,7 % (CHF 22,6 Mio.) höheren Hypothekenbestandes um 10,9 % (CHF 0,3 Mio.). Die GBL kann damit weiterhin vom tiefen Zinsniveau profitieren.

Gewinn

Vor allem die weiterhin günstige Fremdfinanzierung führte zu einem Jahresgewinn von CHF 837’654.07. Der Vorstand beantragt an die Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilkapitals 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 %**
Liegenschaftenaufwand	4,22	20 %	4,22	21 %	4,34	20 %	6,67	30 %
Fondseinlagen und Abschreibungen	10,02	46 %	9,30	46 %	9,36	44 %	10,25	46 %
Personalaufwand und Vorstand	3,20	15 %	3,25	16 %	3,10	15 %	1,29	6 %
Finanzaufwand	3,24	15 %	2,86	14 %	2,90	14 %	2,58	12 %
Übriger betrieblicher Aufwand	0,58	3 %	0,63	3 %	0,54	3 %	0,50	2 %
Steuern	0,26	1 %	0,11	1 %	0,23	1 %	0,06	0 %
Jahresgewinn	0,14	1 %	0,12	1 %	0,87	4 %	0,84	4 %
	21,66	100 %	**20,50**	100 %	**21,34**	100 %	**22,19**	100 %

Bilanz per 31.12.2018

in Schweizer Franken

1. Aktiven		2017		2018	Anhang
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel					
Kasse	27 375.50		22 344.65		
Postkonto	1 221 919.38		851 864.23		
Banken	1 621 114.77	2 870 409.65	2 097 770.28	2 971 979.16	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		90 254.45		89 897.60	
Übrige kurzfristige Forderungen		33 179.01		77 735.51	
Materialvorräte		58 380.75		96 929.75	
Aktive Rechnungsabgrenzungen					
Verrechnungskonto HK/WW	808 188.80		1 766 025.29		
Vorausbezahlte Aufwendungen	230 440.80	1 038 629.60	1 106.20	1 767 131.49	1
Umlaufvermögen		**4 090 853.46**		**5 003 673.51**	
Anlagevermögen					
Finanzanlagen					
Wertschriften mit Börsenkurs	1 668 588.00		1 431 129.00		
./ Schwankungsreserve	-394 297.00	1 274 291.00	-303 077.00	1 128 052.00	2/8
Anteilkapital an Genossenschaften		8 501.00		13 501.00	
Sachanlagen					
Mobile Sachanlagen		208 349.45		143 250.00	3
Liegenschaften Albisrieden GBL	174 946 426.25		175 012 326.50		
Liegenschaften Birmensdorf GBL	3 468 000.00		3 468 000.00		
Liegenschaften Schlieren GBL	32 393 848.00		44 281 052.10		
Liegenschaften Urdorf	5 658 698.95		30 487 756.60		
Liegenschaften Dietikon	7 422 454.75		7 422 454.75		
	223 889 427.95		260 671 589.95		
./. Wertberichtigung Abschreibungen	-43 435 218.21	180 454 209.74	-46 666 638.21	214 004 951.74	8/13
Liegenschaften Albisrieden Baurecht	28 303 814.00		28 303 814.00		
Liegenschaften Altstetten Baurecht	46 304 000.00		46 337 500.00		
Liegenschaften Schlieren Baurecht	21 355 511.15		22 000 042.00		
Liegenschaften Dietikon Baurecht	6 730 000.00		6 730 000.00		
	102 693 325.15		103 371 356.00		
./. Wertberichtigung Heimfallfonds	-19 989 568.00	82 703 757.15	-20 760 149.00	82 611 207.00	8/14
Baukonti		14 001 736.53		8 794 920.30	9
nicht einbezahltes Anteilkapital		7 540.35		9 463.15	
Total Anlagevermögen		**278 658 385.22**		**306 705 345.19**	
Total Aktiven		**282 749 238.68**		**311 709 018.70**	

2. Passiven		2017		2018	Anhang
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 097 275.80		1 678 914.10	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
Hypotheken		625 000.00		945 000.00	12
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		130 034.15		120 357.05	
Passive Rechnungsabgrenzungen					
Aufwandabgrenzung	801 192.90		1 065 684.20		
Vorausbezahlte Debitoren	420 756.95		1 153 770.35		
Akontozahlungen HK/WW	860 693.03	2 082 642.88	1 869 210.08	4 088 664.63	4
Total kurzfristiges Fremdkapital		**3 934 952.83**		**6 832 935.78**	
Langfristiges Fremdkapital					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
Depositenkasse		29 521 695.03		27 282 313.53	
Hypotheken / Anleihen		177 085 100.00		199 320 100.00	12
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	33 464.40	272 344.40	37 748.80	276 628.80	
Erneuerungsfonds		59 438 876.35		64 485 146.25	15
Energiefonds	1 100 000.00		1 300 000.00		16
Solidaritätsfonds	1 011 499.45		1 127 128.85		17
Reserve Mietzinsausfall	182 000.00	2 293 499.45	182 000.00	2 609 128.85	
Total langfristiges Fremdkapital		**269 296 815.23**		**294 658 617.43**	
Total Fremdkapital		**273 231 768.06**		**301 491 553.21**	
Eigenkapital					
Anteilkapital		7 682 000.00		7 678 450.00	5
Gesetzliche Gewinnreserve		919 400.00		962 800.00	
Freiwillige Gewinnreserve		0.00		700 000.00	
Bilanzgewinn					
Gewinnvortrag aus Vorjahr	46 417.70		38 561.42		
Jahresgewinn	869 652.92	916 070.62	837 654.07	876 215.49	
Total Eigenkapital		**9 517 470.62**		**10 217 465.49**	
Total Passiven		**282 749 238.68**		**311 709 018.70**	

Erfolgsrechnung vom 1.1.2018 bis 31.12.2018

in Schweizer Franken

Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		2017		2018	Anhang
Miete Wohnungen	18 702 145.65		18 738 061.80		
Miete Nebenräume, Gewerberäume	804 870.05		1 249 743.80		
Miete Garagen, Abstellplätze	1 396 800.00		1 400 141.26		
Diverse Erträge	653 419.45		640 485.45		
Leerstände	-254 211.41		-266 622.05		
Eigenmiete	-162 918.55	**21 140 105.19**	-187 070.80	**21 574 739.46**	
Liegenschaftenaufwand					
Unterhalt und Reparaturen	-2 476 869.61		-2 799 325.40		
Einlage Erneuerungsfonds	-4 586 954.00		-4 662 540.00		
Baurechtszinsen	-633 526.70		-623 644.75		12
Gebäudeversicherungen	-169 786.30		-176 415.55		
Personalaufwand GBL-Betriebe	0.00	-7 867 136.61	-2 019 180.20	-10 281 105.90	6/10
Gebühren / Abgaben					
Stromverbrauch	-278 397.70		-289 745.30		
Gasverbrauch	-4 330.40		-1 955.95		
Wasserverbrauch	-263 444.81		-274 894.18		
Kehrichtabfuhr	-109 799.80		-113 510.80		
Kanalisation/Dolenreinigung	-401 717.04		-377 567.56		
HK/WW Eigentümer	0.00	-1 057 689.75	2 787.52	-1 054 886.27	
		-8 924 826.36		**-11 335 992.17**	
Personalaufwand					
Löhne und Gehälter	-2 339 703.10		-2 520 567.85		
übriger Personalaufwand	-43 702.60		-53 198.00		
Sozialversicherungen	-274 361.80		-287 900.75		
Pensionskasse	-343 103.45		-340 136.40		
Umbuchung GBL-Betriebe	0.00		2 014 633.35		
Aufwand Vorstand	-101 496.00	**-3 102 366.95**	-102 965.00	**-1 290 134.65**	6/10
Übriger betrieblicher Aufwand					
Büro- und Verwaltungsaufwand	-454 252.21		-444 228.21		
Lehrlingsausbildung	-63 169.35		0.00		
Lernende Verwaltung	0.00		-19 847.50		
Diverse Versicherungen	-6 927.10		-15 578.75		
Diverser Aufwand	-15 460.00	**-539 808.66**	-16 355.00	**-496 009.46**	
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen		**8 573 103.22**		**8 452 603.18**	
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens					
Abschreibung mobile Sachanlagen	-114 555.00		-89 366.95		
Abschreibungen Liegenschaften	-2 701 450.00		-3 231 420.00		
Einlage Heimfallfonds	-768 932.00	**-3 584 937.00**	-770 581.00	**-4 091 367.95**	
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern		**4 988 166.22**		**4 361 235.23**	

		2017		2018	Anhang
Übertrag					
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern		**4 988 166.22**		**4 361 235.23**	
Finanzaufwand					
Zinsaufwand Hypotheken	-2 382 660.05		-2 183 570.30		
Zinsaufwand Depositenkasse	-297 567.60		-281 323.65		
übriger Finanzaufwand	-216 623.00	**-2 896 850.65**	-114 939.25	**-2 579 833.20**	
Finanzertrag					
Zinserträge	800.00		0.00		
Wertschriftenerträge	195 340.75	**196 140.75**	143 851.74	**143 851.74**	
Betriebserfolg vor Steuern		**2 287 456.32**		**1 925 253.77**	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		7 650.15		469 055.00	7
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-1 190 974.00		-1 500 000.00	7
Jahresergebnis vor Steuern		**1 104 132.47**		**894 308.77**	
Direkte Steuern		-234 479.55		-56 654.70	
Jahresgewinn		**869 652.92**		**837 654.07**	

Gemeinschaftsräume auch für Tiere: Laubhaufen als Überwinterungshilfe für Igel

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**

Anhang zur Jahresrechnung 2018

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 30.06.2025 eine Nutzniessung. Mit dessen Ablauf wird die Restzahlung (bilanziert unter übrige langfristige Verbindlichkeiten) fällig.

Depositenkasse

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

Erneuerungsfonds

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

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

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

**1	Aktive Rechnungsabgrenzungen**	**31.12.2017**	**31.12.2018**
Baurechtszinsen	229 824.00	0.00
Versicherungsgebühren	618.80	1 106.20
Diverse	0.00	0.00
Verrechnungskonto HK/WW	808 188.80	1 766 025.29
	1 038 631.60	**1 767 131.49**

**2	Wertschriften mit Börsenkurs**	**31.12.2017**	**31.12.2018**
Obligationen	527 220.00	371 925.00
Anlagefonds	446 462.00	402 845.00
Aktien	694 906.00	656 359.00
Schwankungsreserve	-394 297.00	-303 077.00
	1 274 291.00	**1 128 052.00**

**3	Mobile Sachanlagen**	**31.12.2017**	**31.12.2018**
Fahrzeuge	35 000.00	21 000.00
Mobilien	22 000.00	16 500.00
EDV-Anlage	124 700.00	103 850.00
Software Abalmmo	24 149.45	0.00
Mobilien Werkstätten	2 500.00	1 900.00
	208 349.45	**143 250.00**

**4	Passive Rechnungsabgrenzungen**	**31.12.2017**	**31.12.2018**
Steuern	646 000.00	646 000.00
Hypothekarzinsen	58 563.80	397 024.65
Gebühren	51 668.65	0.00
Diverse	17 024.70	22 659.55
Vorausbezahlte Debitoren	448 692.70	1 153 770.35
Akontozahlungen HK/WW	860 693.03	1 869 210.08
	2 082 642.88	**4 088 664.63**

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)	3 102 366.95	3 304 768.00

**7	Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung**	**2017**	**2018**
Rückwirkende Aktivierung Fremdkapitalzinsen auf den aufgelaufenen Projektkosten 29. Et.	0.00	222 750.00
Rückgängigmachung zu hoher Abschreibungen im 2017 29. Et.	0.00	246 305.00
	0.00	**469 055.00**

	2017	2018
Überschussabrechnung Helsana Kollektiv-Taggeldversicherung 2014 – 2016	7 650.15	0.00
Sondereinlage in Erneuerungsfonds für Altlastensanierung 15. Et.	246 305.00	0.00
Sondereinlage in Erneuerungsfonds für Sanierung 17. Et.	444 669.00	900 000.00
Sondereinlage in Erneuerungsfonds für neuen Gemeinschaftsraum 14. Et.	0.00	300 000.00
Einlage in Energiefonds	300 000.00	200 000.00
Einlage in Solifonds	200 000.00	100 000.00
	1 190 974.00	**1 500 000.00**

**8	Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete Aktiven**	**31.12.2017**	**31.12.2018**
Liegenschaften (Buchwert)	263 157 966.89	296 616 158.74
Wertschriftendepot ZKB	1 274 291.00	1 128 052.00

**9	Sonstige Angaben**	**31.12.2017**	**31.12.2018**
Bauentschädigung Vorstand (in den Baukonten verbucht)	88 560.00	84 901.000

**10	Anzahl Mitarbeitende**	**2017**	**2018**
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	29	30

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 2018 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	Anmer-kungen
Stadt Zürich	Albisrieden	10. Et.	Letzigraben 195-197-199	9 618.00	31.10.2044	aktiv	1), 2)
		11. Et.	Fellenbergstr. 184-188	20 122.00	31.12.2050	aktiv	1), 2)
		17. Et.	In der Wässeri 13 a/b und 15	48 609.00	07.08.2037		1)
		19. Et.	In der Ey 10 und 12	83 234.00	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./Dunkelhölzlistr.	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 mit Wirkung ab 1.1.2004 angepasst
2) Baurechtsverträge im Oktober 2014 verlängert und um vertragliche Bestimmungen ergänzt (speziell geltende Belegungsvorschriften)
3) Alter Baurechtsvertrag neu formuliert und auf die beiden Parzellen aufgeteilt mit Wirkung ab 1.1.2005

Zürich, im April 2019, Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

Mark Jaeggi, Präsident

Roman Stäger, Geschäftsführer

12 | Verzeichnis der Hypotheken und Anleihen

in Schweizer Franken

Etappe	Siedlung	Kataster-Nr.	Gläubiger	Bestand 01.01.2018	Berichtsjahr Abzahlungen	Berichtsjahr Erhöhungen	Bestand 31.12.2018
1. Rang							
1./2./16.	Langhag	AR6214	Bank Cler AG	19 700 000	-9 000 000		10 700 000
3./5.	Fellenberg 1	AR6054/AR4939/ AR6120	ZKB	4 720 000			4 720 000
4.	Sackzelg 2	AR6738	ZKB	18 500 000		+6 500 000	25 000 000
7.	Holzwies	AR4694 / AR4688	ZKB	1 750 000			1 750 000
8.	Albert-	AR2829	ZKB	1 000 000	-500 000	+500 000	1 000 000
	Schneider-Weg	AR6782/AR5778	Bank Cler AG	4 100 000			4 100 000
9.	Langgrüt	AR6128/AR6129/ AR6130/AR6125	Bank Cler AG	4 200 000			4 200 000
10.	Altweg	AR5651/AR5194	Bank Cler AG	820 000			820 000
11.	Fellenberg 2	AR6214	PK SBB	4 000 000		+2 000 000	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
14.	Thalbächli	AL8544/AL8538	ZKB	20 850 000	-200 000	+3 000 000	23 650 000
15./29.	Heidenkeller	3106/3099	Bank Cler AG	24 000 000	-320 000		23 680 000
17.	Wässeri	AR6538	ZKB	1 325 000	-25 000		1 300 000
18.	Kleinzelgli	7817	PK SBB	0		+9 000 000	9 000 000
19.	Wässeri	AR6538	Bank Cler AG	8 800 000	-100 000		8 700 000
20./26.	Letzihof/Stooss	AR6695	ZKB	20 816 500	-20 000 000	+20 000 000	20 816 500
21.	Sägestrasse	5781 / 9285	Bank Cler AG	9 500 000	-50 000		9 450 000
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	5 834 600	-250 000		5 584 600
28.	Guggenbühl	8221	PK SBB	5 800 000			5 800 000
				177 710 100	**-30 445 000**	**+41 000 000**	**188 265 100**
2. Rang							
1./2./16.	Langhag	AR6214	EGW	0		+12 000 000	12 000 000
				0	**-0**	**+12 000 000**	**12 000 000**
				177 710 100	**-30 445 000**	**+53 000 000**	**200 265 100**

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2018

Bauetappe	Siedlung		Häuser	Wohnungen/ Reiheneinfamilienhäuser	Bezug	Gesamtsanierung	Anlagewert	Gebäude-versicherungswert (GVZ-Index 1025)
Albisrieden			**106**	**900**				
1	Langhag	Letzigraben 133-135, 141-149	10	92	1924	-	48 921 686.00	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	11 562 800.00
		Fellenbergstrasse 212 (UG 2)			1973	-		
4	Sackzelg 3	Gutstrasse 227, Sackzelg 10-14	4	92	1984	-	21 927 343.00	30 836 000.00
		bei Sackzelg 10-14 (UG 4)						
5	Fellenberg 1	Fellenbergstrasse 206-215	7	42	1944	1975	3 166 342.00	11 460 000.00
6	Hubertus	Albisriederstrasse 169-171	6	36	1946	1977	4 156 304.00	10 310 000.00
		Gutstrasse 230-232, 235-237						
7	Holzwies	Holzwiesweg 51-55	7	42	1950	1987	3 403 000.00	9 517 200.00
		Mühlezelgstrasse 14-22						
8	Albert-Schneider-Weg	Albert-Schneider-Weg 6-20	16	89	1951	1987	10 957 278.80	22 442 000.00
		Ginsterstrasse 15-29						
		Fellenbergstrasse 240, 246, 250-252			2017			
9	Langgrüt	Fellenbergstrasse 169-183	16	100	1952	1980	7 328 493.00	19 778 900.00
		Langgrütstrasse 7-11, 16-20, 41-44						
10	Altweg	Letzigraben 209-221	7	42	1955	1993	4 588 486.00	9 095 000.00
		Letzigraben 195-199 (Baurecht)	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	3	65	1973	2016	19 072 128.70	24 073 000.00
		Fellenbergstrasse 218						
17	Wässeri	In der Wässeri 13-15 (Baurecht)	2	60	1977	-	6 838 000.00	13 525 000.00
		bei In der Wässeri 13 (UG 3)						
19	Wässeri	In der Ey 10-12 (Baurecht)	3	36	2001	-	14 669 500.00	16 240 000.00
		In der Wässeri 9-11						
		bei In der Ey 10-12 (UG 8)			2001	-		
20	Letzihof	Mühlezelgstrasse 3-11, 15, 17-25	5	51	1963	1990	16 816 000.00	28 762 600.00
		Albert-Schneider-Weg 3-11, 15-23						
		bei Mühlezelgstrasse 15 (UG 9)			1963	-		
26	Stooss	Letzigraben 142-146, Mühlezelgstr. 1a-b,	6	57	2008	-	29 758 000.00	23 497 800.00
		Albert-Schneider-Weg 25						
		bei Mühlezelgstrasse 1b (UG 16)			2008	-		

Bauetappe	Siedlung		Häuser	Wohnungen/ Reiheneinfamilienhäuser	Bezug	Gesamtsanierung	Anlagewert	Gebäude-versicherungswert (GVZ-Index 1025)
Altstetten			**34**	**192**				
14	Thalbächli	Rautistrasse 371-399 (Baurecht 1)	27	140	1965	2005	39 289 000.00	50 794 500.00
		Dunkelhölzlistrasse 7-11						
		Dunkelhölzlistrasse 13-15f		10	2004			
		bei Rautistrasse 373 (UG 5)			1965			
		bei Dunkelhölzlistrasse 15 (UG 13)			2003			
		Rautistrasse 370-378 (Baurecht 2)	7	42	1965	2005	7 015 000.00	10 962 000.00
		Eugen-Huber-Strasse 179-181						
Birmensdorf			**8**	**34**				
12	Weissenbrunnen	Weissenbrunnenstrasse 26-36	8	34	1961	1991	3 468 000.00	7 756 000.00
		Fabrikstrasse 1-3						
Schlieren			**31**	**331**				
13	Kamp	Mühleackerstrasse 12-19	19	188	1962	1996	36 089 104.10	44 799 000.00
		Kampstrasse 3-16						
		Sägestrasse 21 (UG18), 26-30			1971			
18	Kleinzelgli	Kleinzelglistrasse 6 (Baurecht)	1	40	1978	2017	11 788 200.00	11 646 000.00
		bei Kleinzelglistrasse 6 (UG 6)						
21	Sägestrasse	Sägestrasse 6-6a (Baurecht)	2	24	2006	-	6 569 000.00	6 684 300.00
		bei Sägestrasse 6a (UG 14)						
		Sägestrasse 1-3	2	24	2007		7 070 500.00	7 063 500.00
		bei Sägestrasse 1 (UG 15)						
22	Lacheren	Limmatstrasse 2-8	4	24	1950	-	1 121 448.00	4 519 000.00
23	Lacheren	Limmatstrasse 10 (Baurecht)	1	12	1970	-	930 229.80	2 533 100.00
		bei Limmatstrasse 10 (UG 10)						
24	Pflugstrasse	Pflugstrasse 8-10 (Baurecht)	2	19	1973	-	2 712 612.20	4 711 000.00
		bei Pflugstrasse 8-10 (UG 11)						
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	9	62	2018	-	26 017 210.00	pendent
		Keimlerweg 21-23 (UG 7)						
25	Weihermatt	Weihermattstrasse 41-43	4	18	1968	-	2 076 072.75	4 593 000.00
		Uitikonerstrasse 26-28						
		bei Weihermattstrasse 41 (UG 12)						
Dietikon			**8**	**56**				
27	Gjuch	Baumgartenstrasse 1-8	6	12	1953	2010	7 422 454.75	12 159 600.00
		Bleicherstrasse 38-40		33	1962			
28	Guggenbühl	Guggenbühlstrasse 20-22	2	11	2016	-	6 730 000.00	6 092 300.00
		bei Guggenbühlstrasse 22 (UG 17)						
Total			**202**	**1601**			**364 042 945.95**	**466 259 600.00**

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2018

Etappe	Ort	Häuser	Wohnobjekte												Total	Gewerbe/Büro/Bildung	Nebenobjekte				Total
			1½	2	2½	3	3½	3½ Eco*	4	4½	4½ Eco*	5½ [1]	*Mansarden*	REFH/Maisonette			Lager/Hobby/Werkstatt	Autoabstellplätze	Autoeinstellplätze	Motorradabstellplätze	
1	Albisrieden	10			17		19	16		18	15	7			**92**	**6**	2				**2**
2	Albisrieden	0													**0**		1		111	17	**129**
3	Albisrieden	8		12		36									**48**		1		60	4	**65**
4	Albisrieden	4	1	10	18		41			15		7			**92**	**1**	16	11	94	28	**149**
5	Albisrieden	7				24			18						**42**		1				**1**
6	Albisrieden	6		3		27	3		3						**36**	**4**	2	6			**8**
7	Albisrieden	7				30			12						**42**		2		5		**7**
8	Albisrieden	16		1	1	65	1		21						**89**	**3**	7	4			**11**
9	Albisrieden	16		13		51			30			6			**100**		2		4	13	**19**
10	Albisrieden	10		6		48	6								**60**		11			14	**25**
11	Albisrieden	3				20			10						**30**	**1**		11			**11**
12	Birmensdorf	8				34							16		**34**		3	10	7	9	**29**
13	Schlieren	19		36	10	99				43					**188**	**3**	27	85	27	15	**154**
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**
		202	**71**	**94**	**126**	**573**	**207**	**25**	**148**	**265**	**24**	**30**	***16***	**38**			**207**	**199**	**818**	**200**	
Wohnungen															**1601**						
Gewerbe/Büro/Bildung																**33**					
Nebenobjekte																					**1314**
Mietobjekte GBL																					**2948**

Ersatzneubauprojekt in Ausführung

Etappe	Ort	Häuser	Wohnobjekte												Total	Gewerbe/Büro/Bildung	Nebenobjekte				Total
			1½	2	2½	3	3½	3½ Eco*	4	4½	4½ Eco*	5½ [1]	*Mansarden*	REFH/Maisonette			Lager/Hobby/Werkstatt	Autoabstellplätze	Autoeinstellplätze	Motorradabstellplätze	
1	Albisrieden	2						5		4	7	4			**20**					7	**7**

* Eco-Wohnungen mit reduzierter Wohnfläche

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

Verzeichnis der Fonds

in Schweizer Franken

**13	Wertberichtigung Abschreibungskonto** (für Liegenschaften im Eigentum der GBL)	
Bestand am 1. Januar 2018	43 435 218.21	
		43 435 218.21
(konsolidierter Bestand der Einzelkonti)		
Ordentliche Zuweisung für 2018	1 291 580.00	
(reglementarische Berechnungsbasis: ½ % des Anlagewertes)		
Zusätzliche Zuweisung GBL	1 939 840.00	
Total Einlagen		3 231 420.00
Bestand Wertberichtigung Abschreibungskonto am 31. Dezember 2018		**46 666 638.21**

**14	Wertberichtigung Heimfallfonds** (für Liegenschaften im Baurecht)	
Bestand am 1. Januar 2018		19 989 568.00
Ordentliche Zuweisung für 2018	770 581.00	
(gemäss den entsprechenden Bestimmungen der bestehenden Baurechtsverträge)		
Total der Einlagen		770 581.00
Bestand Wertberichtigung Heimfallfonds am 31. Dezember 2018		**20 760 149.00**

**15	Erneuerungsfonds**	
Bestand am 1. Januar 2018		59 438 876.35
Ordentliche Zuweisung für 2018	4 662 540.00	
(reglementarische Berechnungsbasis: 1 % des Assekuranzwertes der Liegenschaften)		
Sondereinlage 13. Etappe für Gemeinschaftsraum	300 000.00	
Sondereinlage 17. Etappe für Sanierung	900 000.00	
Total Einlagen		5 862 540.00
Beanspruchung des Erneuerungsfonds 2018		
1. Etappe Schadenfall Nasszellen/Balkone	-630 939.55	
13. Etappe Gemeinschaftsraum Kamp	-100 000.00	
24. Etappe Liftersatz Pflugstrasse	-85 330.55	
		-816 270.10
Bestand Erneuerungsfonds am 31. Dezember 2018		**64 485 146.25**

**16	Energiefonds**	
Bestand am 1. Januar 2018		1 100 000.00
Einlage	200 000.00	
Total Einlagen		200 000.00
Bestand Energiefonds am 31. Dezember 2018		**1 300 000.00**

**17	Solidaritätsfonds**	
Bestand am 1. Januar 2018		1 011 499.45
Mehreinnahmen	15 629.40	
Einlage	100 000.00	
Total Einlagen		115 629.40
Bestand Solidaritätsfonds am 31. Dezember 2018		**1 127 128.85**

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 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

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisor

Geburten und Todesfälle

Geburten

Im Jahr 2018 wurden uns folgende Geburten gemeldet.
Den glücklichen Eltern gratulieren wir jeweils persönlich mit einem kleinen Gutschein.

Tinner Anna Sophie	Sackzelg 28
Arriaga Abundis Müller Dylan	Albisriederstrasse 171
Causio Aurelio Neo	Letzigraben 149
Schenini Elia	Kampstrasse 5
Kieffer Sina	Mühlezelgstrasse 1b
Reden Tayo Miljan	Sackzelg 47
Formica Luis	Sackzelg 30
Hager Pablo	Langgrütstrasse 18
Filippo Ambra	Bleicherstrasse 40
Nucera Sita Ambra	Sackzelg 10
Inel Yavuz Selim	Bleicherstrasse 40

Todesfälle

Im Jahr 2018 verstorbene Bewohnerinnen und Bewohner:

Gautschi Heinz	Sackzelg 36
Kagerbauer-Brun Katharina	Letzigraben 197
Ceriani Giovanni	Kampstrasse 8
Heide-Beck Walter	Rautistrasse 399
Imbach-Amrein Margrit	Fellenbergstrasse 184
Bajvic Marija	Langgrütstrasse 9
Untersee Werner	Sackzelg 34
Gavoldi Ernst	Sackzelg 34
Keller Felix	Fellenbergstrasse 226
Venezia Carmelina	Langgrütstrasse 7
Marti Maria	Fellenbergstrasse 207
Danelon Alfredo	In der Wässeri 13
Müller Ursula	Sackzelg 36
Stauffer Bruno	Mühleackerstrasse 12
Kuhn-Goll Georges	Rautistrasse 399
Gygi Catherine	Im Heidenkeller 7b
Gartmann-Eisner Hans	Rautistrasse 378

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

Vorstand und Revisionsstelle

Vorstand		**Siedlung**
Präsident	Mark Jaeggi	Heidenkeller
Vizepräsident	Martin Koller	
Vorstandsmitglieder	Viviane Helg	Sackzelg 2
	Dominic Haag-Walthert	Letzihof
	Rebecca de Capitani	Langhag
	Jürg Koller	Thalbächli
Städtische Vertreterin	Sylvia Keller	

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

Personal der GBL

Bestand per 31.12.2018

Geschäftsleitung	Roman Stäger, Geschäftsführer
Geschäftsstelle	
Bewirtschaftung	André Michel, Leiter (90 %)
	Sarah Richi, Bewirtschafterin
	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 (30 %)
Lernender BVZ	Uros Ristic, Lernender Kaufmann EFZ

Hauswartung	Albisrieden, Birmensdorf	Jonatan Lourido
	Albisrieden	Jürg Schlegel
	Albisrieden	Martina Widmer
	Albisrieden	Andreas Erne (90 %)
	Albisrieden	Bruno Schreiner
	Altstetten	Richard Holdener
	Schlieren	Andreas Wegmann
	Schlieren, Urdorf, Dietikon	Bruno Manz
	Lernender BVZ «Fachmann Betriebsunterhalt»	Eduardo Burón Pérez

Betriebe

Malerei	**Gärtnerei**	**Nebenamtliche**
Markus Taiana, Teamleiter	Lorenz Kälin, Teamleiter	Hanni Tschumi
Peter Zepf, Stv Teamleiter	Walter Maier	Marion Gfeller
Fernando Saravia	Ina Preising	Fritz Gfeller
Luigi De Pascalis	Vitor Faria	Sheptime Gashi
Mario Pizzera	Joel Largier	Angelo Nizzola
Pietro Michod	Oktay Dursun (Lernender BVZ)	Rosmarie Saxer
Marc Schmid		
Lucas Ferreira (Lernender BVZ)		

Impressum
Herausgeberin Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL), 8047 Zürich
Konzept und Gestaltung Concept & Artwork AG, CH-8044 Gockhausen
Mitarbeit Roman Stäger, Marketa Drabek, Yvonne Tobler, Barbara Nyffeler, Mark Jaeggi
Fotos GBL, Felix Wild, Nicola Winzer
Druck Staffel Medien AG, CH-8045 Zürich
© Copyright 2019, GBL – Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

FSC MIX FSC® C003387
ClimatePartner

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal