GESCHÄFTSBERICHT 2021

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

Inhalt

Vorwort	3
Aussenraum	4
GBL in Zahlen	6
Bauen in der GBL	7
Leben in der GBL	12
Geschäftsstelle, GBL Betriebe und Vorstand	15
Jahresrechnung 2021	18
Revisionsbericht	32
Geburten und Todesfälle	33
Personal der GBL	34
Vorstand und Revisionsstelle	35

Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter, sehr geehrte Damen und Herren

Die GBL steht vor einem Erneuerungszyklus mit gleich drei Ersatzneubauten – zwei in Planung und ein Projekt im Bau – sowie einer grösseren Bauetappe, die demnächst zur ersten umfassenden Renovation kommt. Damit verbunden sind besondere Herausforderungen für die Geschäftsstelle und den Vorstand. Die Bauabteilung koordiniert und begleitet die Projekte von der Planung bis zur Erstellung. Die Bewirtschaftung organisiert die ganzen Umsiedlungen und gibt sich dabei alle Mühe, den Anliegen und Wünschen der Mieterinnen und Mieter gerecht zu werden.

Genauso wie die Genossenschaft bis in die späteren 60er-Jahre Schlag auf Schlag mit neuen Bauetappen gewachsen ist, kommen jetzt bauliche Erneuerungen auf uns zu. Die steigende Komplexität des Bauwesens, die erweiterten ökologischen Anforderungen und die veränderten Bedürfnisse der Bevölkerung bedingen eine sorgfältige und langfristige Planung.

Den Aussenräumen wird bei der GBL besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Diese haben heute einen ganz anderen Stellenwert als zur Anfangszeit unserer Genossenschaft. Nicht mehr der gepflegte Rasen steht im Vordergrund, sondern die naturnahe Gestaltung. Die Bewohnerinnen und Bewohner nutzen die Umgebung aber auch intensiver, das Leben hat sich immer mehr nach draussen verlagert. Unsere Gärtnerequipe ist besorgt, diese Entwicklungen mitzutragen und den Bedürfnissen der Kinder, der Erwachsenen und der Natur gerecht zu werden. Unter dem Titel Aussenraum findet sich im vorliegenden Jahresbericht einiges Interessantes zu diesem Thema.

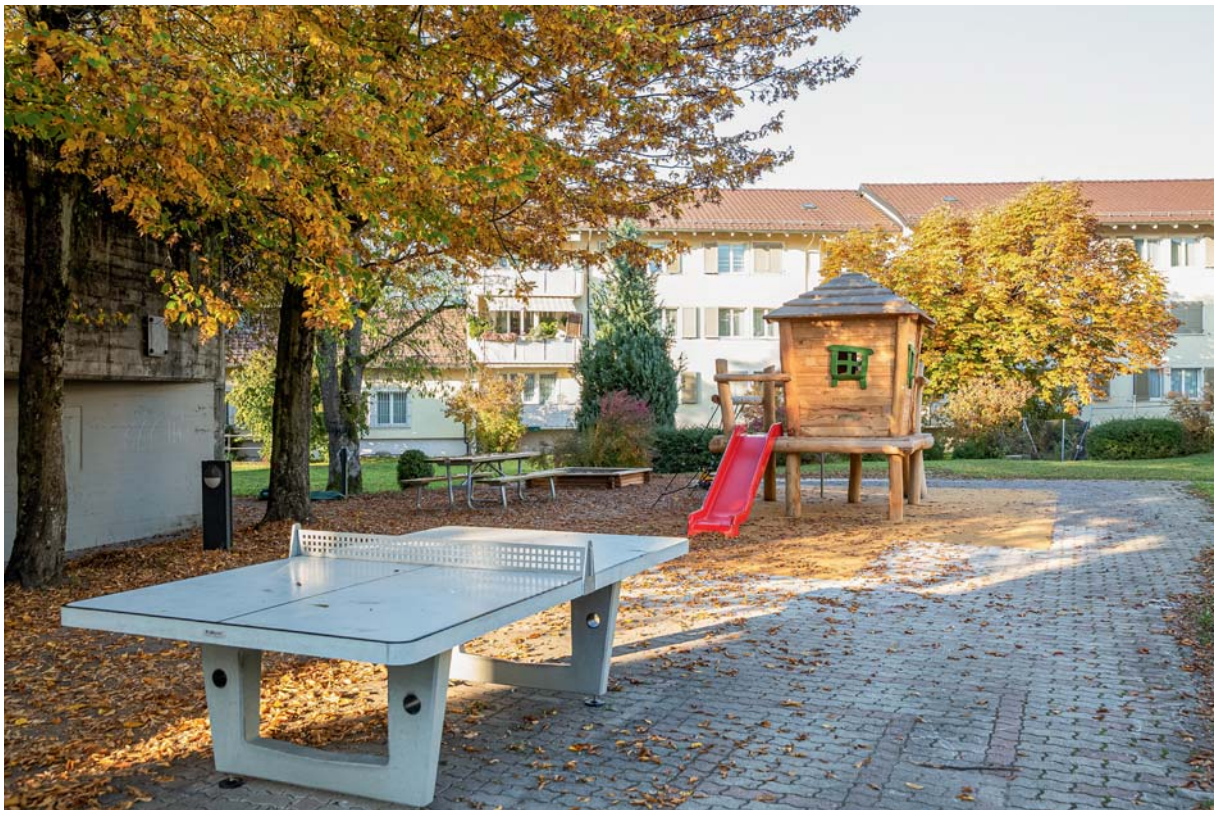
Alle Informationen zu den Tätigkeiten der Geschäftsstelle, der Regiebetriebe und des Vorstandes finden Sie auf den folgenden Seiten, ebenso wie den Jahresabschluss und das Betriebsergebnis. Der Vorstand freut sich, wenn dieses Jahr die Generalversammlung physisch stattfinden kann und Begegnungen mit unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sowie Geschäftspartnern wieder möglich werden.

Ihr Präsident

Mark Jaeggi

Ökologische, attraktive und vielseitige Umgebungsgestaltung

Mit einer ökologischen Umgebungsgestaltung will die GBL Lebensraum für einheimische Tiere und Pflanzen schaffen und mit attraktiven Begegnungsorten im Aussenraum den sozialen Austausch fördern. Dabei berücksichtigt sie die unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse. Nach diesem Grundsatz wurden im Jahr 2021 diverse kleinere Projekte zur Steigerung der Aussenraumqualität in den Siedlungen realisiert.



Bei der Erneuerung des Spielplatzes in der Siedlung Gjuch hat man besonders an die Jüngsten gedacht. Aber auch ältere Kinder und Erwachsene kommen auf ihre Kosten.

Nicht nur bei der Planung von Ersatzneubauprojekten, sondern auch bei Gesamtsanierungen und beim Unterhalt bestehender Siedlungen spielt die Gestaltung des Aussenraums eine wichtige Rolle. Im Jahr 2021 konnte in mehreren Siedlungen der GBL eine Verbesserung des Aussenraums erzielt werden. Einerseits durch Sanierungen von Spielgeräten und die Schaffung neuer Sitzgelegenheiten, andererseits durch Massnahmen zur Aufwertung der Biodiversität.

Neue Spielgeräte für Kinder und Erwachsene in Schlieren

In der Siedlung Kamp in Schlieren hat die GBL an zwei Standorten die Spielplätze erneuert. Bei der Sanierung hat man auch an die älteren Bewohnerinnen und Bewohner gedacht und neu ein Schachspiel mit grossen Spielfiguren realisiert. Eine Pergola und ein Pingpongtisch ergänzen das Angebot. Auf der anderen Seite der Mühleackerstrasse stehen neu ein Wipptier für Kleinkinder

Einheimische Sträucher und Kleinstrukturen im Innenhof der Siedlung Langhag bieten Insekten und kleineren Nagetieren Unterschlupf und fördern so die ökologische Vielfalt.

In der Siedlung Kamp können sich neu Jung und Alt beim Schachspiel messen.

sowie eine Vogelnest- und eine einfache Schaukel. Mit der Erneuerung der beiden Spielplätze finden Jung und Alt attraktive Orte zum Spielen, Verweilen und um sich mit den Nachbarinnen und Nachbarn zu treffen.

Einen Strassenzug weiter in der Siedlung Sägestrasse zeichnete sich ebenfalls ein Erneuerungsbedarf ab. Beim Spielplatz an der Sägestrasse 3 wurden bereits neue Sitzgelegenheiten geschaffen. Die Sanierung der Spielgeräte ist für das kommende Jahr geplant. Und auch an der Sägestrasse 6 ist eine Sanierung des Spielplatzes für das Jahr 2022 geplant. Vor jeder Erneuerung wird geprüft, welche Angebote bereits vorhanden sind und wie die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner aussehen.

Ein neuer Pingpongtisch und Spielgeräte für kleine Kinder

Bei der Erneuerung des Spielplatzes in der Siedlung Gjuch in Dietikon hat man besonders an die kleineren Kinder gedacht. Neu gibt es dort seit diesem Sommer ein Spielhaus auf Stelzen mit einer Rutschbahn, eine Wippe sowie eine Slackline. Kinder mögen es, Rollenspiele zu spielen und sich zu verstecken. Im Holzhaus können sie dieses Bedürfnis ausleben und auch ihre Koordination und Geschicklichkeit trainieren, dank der Rutschbahn und der tiefen Slackline, die sie ohne Hilfe der Erwachsenen selbstständig nutzen können. Für die grösseren Kinder und die Erwachsenen wurde der Pingpongtisch ersetzt und auch ein neuer Tisch mit Sitzbänken aufgestellt.

Mehr ökologische Vielfalt in der Siedlung Langhag

Auch im Innenhof der Siedlung Langhag wird der Spielplatz erweitert und mit altersgerechten Spielgeräten für jüngere Kinder ergänzt. Eine Umfrage unter den Bewohnerinnen und Bewohnern hat ergeben, dass Spielgeräte für kleine Kinder und auch Kletter- und Versteckmöglichkeiten fehlen. Nebst neuen Spiel- und Klettergeräten werden künftig mobile Weidehütten als Versteck dienen. Bereits umgesetzt wurde der Wunsch nach mehr Biodiversität im Innenhof. Neu ist ein Teil der Wiese mit einheimischen trockenresistenten Sträuchern bepflanzt, ergänzt durch Kleinstrukturen wie Asthaufen, Baumstämme und Laub, die Insekten und kleinen Nagetieren Unterschlupf bieten und so die ökologische Vielfalt fördern.

GBL 2021 in Zahlen

37

neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind 2021 dazugekommen, total sind es 1498.

89

Megawatt-Stunden Strom lieferten die zwei Fotovoltaikanlagen 2021 mit einer Modulfläche von 556 m².

173

Franken pro Quadratmeter zahlen die Mieter pro Jahr durchschnittlich für eine GBL Wohnung ohne Nebenkosten.

Alle

202

Häuser der GBL haben einen Anlagewert von über 391 Mio. Franken.

415

Wohnungen werden bis 2027 neu gebaut, saniert oder erneuert.

Mehr als

20

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

Bauen in der GBL

Ersatzneubau «Langgrüt»

Anlässlich der Generalversammlung 2021 genehmigten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter das Bauprojekt für den Ersatzneubau Langgrüt in Zürich Albisrieden und gaben damit grünes Licht für das Grossprojekt mit 157 modernen Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrundrissen, vier Ateliers, einer Tiefgarage sowie einem Doppelkindergarten mit Hortbetreuung. Komplettiert wird die Siedlung durch einen Pavillonbau mit Gemeinschaftsraum.

Die neue Siedlung fördert mit der Gestaltung und Organisation der Freiräume das genossenschaftliche Zusammenleben und ermöglicht gleichzeitig privaten Rückzug. Es entstehen moderne, günstige Genossenschaftswohnungen, die das bestehende Wohnungsangebot der Genossenschaft vielfältig ergänzen. Ein Mobilitätskonzept ermöglicht die Reduzierung der Parkplätze in der Tiefgarage. Den Bewohnern werden Car-Sharing-Angebote, eine gute Veloinfrastruktur, Paketboxen und eine Infrastruktur für Elektromobilität angeboten.

Mit der Baueingabe im Dezember 2021 ist das Projekt im Terminplan auf Kurs. Der Rückbau der aus dem Jahr 1952 stammenden Siedlung mit bisher 100 Wohnungen, erbaut als 9. Bauetappe, wird am 1. Oktober 2022 starten.

Architektur
Neff Neumann Architekten AG und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur
Baumanagement
GMS Partner AG
Baukredit GV 2021
CHF 75’400’000
(+/-15 %; Stand 15.01.2021)

Ersatzneubau «Guet»

Mit Blick auf den Ersatzneubau der Siedlung Guet (ehemalige 3. und 5. Bauetappe) ist das Projekt «Pirol» des Architekturbüros pool Architekten zusammen mit Schmid Landschaftsarchitekten als Sieger aus dem Projektwettbewerb Guet und Espenhof hervorgegangen. Acht Architektenteams wurden eingeladen, ihre Projektvorschläge für einen Ersatzneubau einzureichen.

Das Projekt überzeugt durch seine Leichtigkeit und den fliessenden Übergang des Wohnens zwischen Innen- und Aussenraum sowie die klar strukturierten Wohnungsgrundrisse, die eine grosse Vielfalt an Wohnungstypologien bereithalten.

Realisiert werden rund 126 preiswerte, moderne Wohnungen sowie eine neue Tiefgarage für Junge, Familien sowie Seniorinnen und Senioren. Der Südteil der Siedlung Guet bietet preiswerte, hindernisfreie Kleinwohnungen, die sich besonders für das Wohnen im Alter eignen. Das Bauprojekt wird nach aktueller Planung der Generalversammlung 2023 zur Genehmigung vorgelegt.

Vorbehältlich einer rechtskräftigen Bewilligung der Ersatzneubauten der Stiftung Alterswohnen Zürich, mit der ein Landabtausch vereinbart wurde, kann frühestens im Sommer 2023 mit dem Bau gestartet werden.

Die Ersatzneubauten der Siedlung Guet bilden die zweite Etappe der Siedlungsentwicklung im Gebiet Sackzelg, Fellenbergstrasse und Langgrütstrasse in Zürich Albisrieden.

Architektur und Bauleitung
pool Architekten und Schmid Landschaftsarchitekten
Baumanagement
GMS Partner AG

Heizungsersatz

Fernwärme Siedlungen Pflugstrasse und Kleinzelgli
Das in Dietikon beheimatete Regiowerk Limeco baut das Regiowärmenetz massiv aus und wird zur Zentralheizung für das Limmattal. Es deckt zukünftig einen grossen Teil des Wärmebedarfs im Limmattal ab, und zwar nachhaltig, da die vorhandene Abwärme aus der Kehrrichtverbrennungsanlage in Dietikon als Energiequelle genutzt wird. Abwärme ist mindestens zu 90 % CO_2-neutral und gilt als gleichwertig wie erneuerbare Energie.

Die GBL hat deshalb beschlossen, die Wärme für Heizung und Warmwasser der Siedlungen Pflugstrasse sowie Kleinzelglistrasse aus dem Fernwärmenetz der Limeco zu beziehen. Nach aktueller Planung des Ausbaus sollte die Inbetriebnahme im Mai 2024 sein. Aufgrund der Baustellen-Synergie (Bau mit Hauptversorgungsleitung) erhalten Liegenschaftenbesitzer Rabatt bei der einmaligen Investition für den Anschluss. Mit der Umstellung auf die Fernwärme und dem Ersatz der bestehenden Gasheizungen der beiden Siedlungen können Emissionen von insgesamt 117 Tonnen CO_2 pro Jahr eingespart und die Feinstaubbelastung reduziert werden.

Weitere Planungen
In Bestandesliegenschaften ohne Ausbau der Fernwärme werden objektspezifisch Alternativen geprüft und schrittweise die Heizungen ersetzt. In der Evaluation werden jeweils verschiedene Wärmepumpensysteme, Holzpellet- oder Biogasheizungen in Kombination mit Wärmepumpenboilern nach deren Machbarkeit und ökologischem Wert überprüft. Parallel dazu wird die Nachrüstung von Fotovoltaikanlagen auf den bestehenden Gebäuden vorangetrieben.

Erneuerungsplan 2022 bis 2027

Siedlung	Etappe	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Wohnungen alt	Wohnungen neu	Baujahr
Albisrieden										
Sackzelg «3»	4							92	92	1984
Guet	3		♦					48	~ 92	1934
Guet	5		♦					30	~ 40	1944
Haus Fellenbergstr. 213/215	5							12	-	1944
Haus Espenhofweg 31	5		♦					12	-	1950
Langgrüt	9							100	~ 155	1952
Schlieren										
Lacheren	30							36	36	

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

Landabtausch Fellenbergstrasse 213/215 mit Espenhofweg 41 SAW (Albisrieden, 5. Etappe)

Die Planung für den Ersatzneubau Espenhof ist bei der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) auf Kurs. Im Oktober 2021 wurde die Baueingabe eingereicht. Die Eigentumsübertragung kann für das Jahr 2022 geplant werden. Der Landabtausch wurde von der GV 2018 bewilligt.

Ersatzneubau Lacheren (Schlieren, 30. Etappe)

Nach dem Rückbau der alten Gebäude von Januar bis März 2021 konnte bis zum Sommer die Baugrube für den Start der Baumeisterarbeiten vorbereitet werden. Die starken Niederschläge vom Juli 2021 führten jedoch zu erhöhtem Grundwasser und zur Überflutung der Baugrube, was eine Bauverzögerung von einem Monat zur Folge hatte. Dank dem relativ milden Herbst und Winter konnten jedoch die Baumeisterarbeiten für die 36 Wohnungen sowie Tiefgarageneinstellplätze zügig voranschreiten. Der Bezug der Wohnungen ist für März 2023 in Planung.

Sanierung Sackzelg 3 (Albisrieden, 4. Etappe)

Aktuell wird ein Sanierungskonzept und ein Terminplan für die Wohnhäuser der Siedlung Sackzelg 3 (4. Etappe) mit Erstbezug im Jahr 1983 bzw. 1984 erstellt. Ziel ist es, die Bausubstanz sowie die Einrichtungen und Ausstattungen mit gewohnter Wohnqualität für weitere 40 Jahre sicherzustellen. Über den Umfang, Termine und Vorgehen werden die Bewohnerinnen und Bewohner im Winter 2023 anlässlich einer Mieterversammlung informiert.

Leben in der GBL

Soziokultur

Das Jahr war geprägt durch eine Normalisierung der soziokulturellen Aktivitäten. Viele Anlässe konnten nach einem Jahr Pause wieder durchgeführt werden, darunter der Albisrieder Mittagstisch, der gemeinsam mit der Kirche St. Konrad organisiert wird. Ebenfalls nach einem Jahr Unterbruch fand der Ausflug für die Seniorinnen und Senioren der GBL in Schlieren statt. Beide Anlässe konnten dank der Zertifikatspflicht ohne grösseren organisatorischen Aufwand durchgeführt werden. Dabei hat sich gezeigt, dass die Bereitschaft, die Schutzmassnahmen vor Covid-19 mitzutragen, bei den älteren Semestern sehr hoch ist. Zur grossen Freude aller Seniorinnen und Senioren in Schlieren wurde nach mehr als zwei Jahren Pause der Schlieremer Mittagstisch wieder ins Leben gerufen.

Anlässe im Wandel

Wegen der Maskenpflicht in den Gemeinschaftsräumen fanden verschiedene Veranstaltungen nur unregelmässig, dann, wenn es die Witterung zuliess, im Aussenraum statt. Andere Angebote wiederum kamen mangels Interesse der Teilnehmenden oder weil sich die private oder berufliche Situation der Veranstalterin oder des Veranstalters verändert hat, ganz zum Erliegen. Gleichzeitig konnten neue Ideen und Projekte umgesetzt werden. Im Hochhaus Sackzelg 34/36 in Albisrieden wurde ein öffentlicher Bücherschrank eingerichtet. Die GBL nahm mit einer Lesung im Gemeinschaftsraum Sackzelg erstmals am Schweizer Vorlesetag teil. Und im Gemeinschaftraum Stooss wurde viermal ein Tanzangebot durchgeführt.

Kooperationen im Quartier

Die Bemühungen der Soziokultur gingen in Richtung stärkere Vernetzung in den Siedlungen und im Quartier. Bestehende Kooperationen wurden wie im Fall der Kirche St. Konrad wieder aufgenommen und neue Kooperationen bewusst gesucht. Gemeinsam mit dem Alters- und Pflegezentrum Herrenbergli wird in der Siedlung Thalbächli ein Bewegungsangebot für Seniorinnen und Senioren in Kombination mit einem Mittagstisch als Pilotprojekt durchgeführt.

Vernetzung in den Aussenetappen

Eine bessere Vernetzung und ein engerer Kontakt wurden auch in den Aussenetappen, wo kaum soziokulturelle Aktivitäten stattfinden, angegangen. Ein Treffen mit Vertreterinnen aus der Siedlung Gjuch in Dietikon führte zu einem Adventsanlass in der Siedlung. Ein Austausch in der Siedlung Weissenbrunnen in Birmensdorf ist in Vorbereitung.

Sozialberatung

Vom 1. Januar bis 31. Dezember sind insgesamt 75 Personen beraten worden. Gut die Hälfte davon wohnt in Albisrieden, wo die GBL die meisten Wohnungen besitzt. Durch die bevorstehenden Ersatzneubauten sind verschiedene Einzelpersonen und Familien von einer Umsiedelung betroffen, was sich auf Anzahl und Intensität der Beratungen auswirkte.

Bei den Beratungsthemen ging es in den allermeisten Fällen zuerst einmal um die Wohnsituation der Betroffenen. Sei es, dass jemand die Miete nicht mehr bezahlen konnte, dass sich eine veränderte Situation im Familienstand abzeichnete, nach einem Unfall die Rückkehr in die Wohnung erschwert war oder jemand aufgrund von zunehmender Pflegebedürftigkeit vermehrt auf Unterstützung im Alltag angewiesen war.

Analyse der individuellen Situation

Die Kontaktaufnahme mit der Sozialberatungsstelle fand über verschiedene Kanäle statt: über die Nachbarschaft, über Angehörige, die Hauswartung oder die Betroffenen selber. Zunächst wurden das Beratungsanliegen, die Ziele und Erwartungen an eine Beratung geklärt. Anschliessend fand anhand verschiedener Lebensbereiche wie Wohnen, physische und psychische Gesundheit, materielle Sicherheit, Mobilität oder aktive Lebensgestaltung eine Analyse der individuellen Situation statt, und die Themen wurden priorisiert. Als einer der zentralsten Schritte in der Beratung folgte die gemeinsame Erarbeitung von Lösungsperspektiven, die teilweise in Form von vertraglichen Vereinbarungen festgehalten wurden, insbesondere dann, wenn diese an einen finanziellen Beitrag aus dem Solidaritätsfonds gekoppelt waren.

Lösungsansätze bei sozialen Konflikten

Neben der klassischen Sozialberatung haben verschiedene Beratungen in nachbarschaftlichen Konflikten stattgefunden. Vorherrschende Themen waren Lärm, Gerüche und Licht. Anhand eines Protokolls, das zur Gesprächsvorbereitung Aufschluss über Häufigkeit, Zuordnung und Auswirkung gab, fanden die Gespräche an einem neutralen Ort, in einem Gemeinschaftsraum, statt. Neben der Klärung des Konflikts ging es immer auch darum, gemeinsam Lösungsideen zu sammeln und verbindliche Vereinbarungen zu treffen, die im Rahmen einer Nachbearbeitung überprüft werden können.

Geschäftsstelle, GBL Betriebe und Vorstand

Arbeiten Geschäftsstelle und GBL Betriebe

Wohnungsvermietungen 2021

Externe Neumieter	63
neue Mitglieder	37
befristet (ohne Mitgliedschaft)	26
Interne Umsiedlungen	31
allgemein	1
wegen Umbau	19
gesundheitliche Gründe	4
Unter/-Überbelegung	7
Soziale Institutionen	1

Insgesamt gab es 95 Wohnungswechsel (6.0% des Wohngsbestandes). Als Folge der baulichen Erneuerungen werden einige Wohnungen befristet vermietet.

Neuvermietungen und Umsiedlungen

Bei den Wohnungsvermietungen stehen weiterhin die Ersatzangebote für die von Ersatzneubauten in Albisrieden betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Vordergrund. Von den von Ersatzneubauten betroffenen 190 Wohnungen sind 65 % bereits in einer Zwischennutzung zur Vorbereitung auf die kommenden Bauprojekte. Hinzu kommen die üblichen Wohnungswechsel aus Über- und Unterbelegung der Wohnungen in Bezug auf die Anzahl Zimmer und Personen sowie Wechsel aus gesundheitlichen Gründen.

Soziokultur und Sozialberatung

In der Geschäftsstelle war die Neubesetzung der Stellen im Bereich Soziokultur sowie Sozialberatung per Januar 2021 ein wichtiges Ziel. Der Bereich Soziokultur unterstützt genossenschaftliche Aktivitäten zur Förderung des Zusammenlebens in der Genossenschaft. Der Bereich koordiniert die Freiwilligenarbeit der Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die dankenswerterweise tatkräftig Anlässe in den Siedlungen organisieren. Der Bereich Sozialberatung unterstützt, vermittelt oder berät bei Fragen zur Wohnsituation, zu Finanzen, gesundheitlichen oder sozialen Themen in individuell schwierigeren Lebenslagen. Wenn die staatliche Hilfe nicht greift, bietet vorübergehend auch der Solidaritätsfonds die Möglichkeit für eine finanzielle Unterstützung. Den Bericht finden Sie auf Seite 13 und 14.

Sturmnacht vom 13. Juli 2021

Grosses Glück im Unglück hatten alle in der Sturmnacht vom 13. Juli 2021 in Albisrieden. Der Sturm führte zu ausserordentlich hohem Sachschaden, aber Personen wurden keine verletzt. Die Aufräumarbeiten dauerten mehrere Wochen. Einzelne Schäden können zudem erst nach Freigabe durch die Versicherung im Jahr 2022 behoben werden. Es wurden unter anderem rund 25 Bäume als Ersatz gepflanzt, 900 Ziegel ausgetauscht, über 100 Lamellen- oder Sonnenstoren repariert sowie Kandelaber und Velounterstände ersetzt.

Vorstandstätigkeit

Pandemiebedingt mussten die 91. und 92. Generalversammlung erstmals in der Geschichte schriftlich durchgeführt werden. Alle Anträge wurden gutgeheissen und die bisherigen Vorstandsmitglieder wiedergewählt. Die Stimmbeteiligung lag mit 520 gültigen Stimmen deutlich über dem Durchschnitt und der Ja-Stimmen-Anteil bei 94 % bis 99 %.

Neues Vermietungsreglement

Das Vermietungsreglement wurde im Jahr 2006 eingeführt und regelt die Vermietungspraxis der GBL. Einzelne Bestimmungen entsprachen nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen und der laufenden Praxis, weshalb es gemäss Artikel 4 der Statuten «Grundsätze der Vermietung» per 1. Mai 2022 angepasst wurde. Alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter wurden per Brief informiert.

Unternehmensleitbild

Das nachhaltige Bewirtschaften und Bauen der GBL Liegenschaften beschäftigt den Vorstand seit längerer Zeit und ist bereits im Baustandard fest verankert. Um der Nachhaltigkeit noch mehr Gewicht und Verbindlichkeit in allen Fragen der Unternehmensführung zu geben, hat der Vorstand ein Unternehmensleitbild geschaffen. Die Zukunftsgestaltung ist für eine Baugenossenschaft besonders wichtig, baut sie doch für die Zukunft und will den nachkommenden Generationen ein Erbe überlassen, auf dem diese weiter aufbauen können.

Das Leitbild befindet sich in der finalen Phase und wird demnächst veröffentlicht, nachdem letzte Verbindlichkeiten festgelegt wurden. Der Vorstand ist gespannt auf die Reaktionen und Anregungen aus den Reihen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Bauprojekte und Zukauf Liegenschaften

Das Bauprojekt Lacheren ist schon weit fortgeschritten, die Energietechnik und viele bauliche Detailfragen haben den Vorstand stark beschäftigt. Am 15. Februar 2021 konnte der Kauf des ehemaligen Baurechtsgrundstücks Limmatstrasse 10 von der Stadt Schlieren mit der Eigentumsübertragung abgeschlossen werden. Voraussetzung dafür war der Stadtratsbeschluss vom 21. Dezember 2015 sowie die Baueingabe. Weiter konnten wir an der Kampstrasse 5 in Schlieren von der Stadt Schlieren sowie der SBB einen Abschnitt eines Flurweges als 363 m^2 Baulandreserve kaufen.

Umgebungsgestaltung Langhag

Anlässlich der Zufriedenheitsumfrage hinsichtlich der Umgebung der Siedlung Langhag konnten als Sofortmassnahmen mehr ökologische Vielfalt und zusätzliche Spielgeräte bewilligt werden. Betreffend die Nachfrage nach mehr Mietergärten werden im Rahmen der Partizipation die Akzeptanz und die Machbarkeit mit den Bewohnenden evaluiert.

Risikoanalyse und Internes Kontrollsystem

Im Rahmen des Internen Kontrollsystems (IKS) wurde eine Risikoanalyse durchgeführt. Zudem wurden die Schlüsselkontrollen vorgenommen und im Vorstand besprochen sowie bei Bedarf die nötigen Massnahmen getroffen.

Vorstandssitzungen

Trotz Pandemie konnten alle geplanten Geschäfte in fast gewohntem Rahmen bearbeitet werden. Ans Maskentragen oder an die Teilnahme an Sitzungen von zuhause am Computer hat man sich schnell gewöhnt. Alle im Voraus geplanten ordentlichen Vorstandssitzungen haben im gewohnten monatlichen Rhythmus stattgefunden. In wechselnder Zusammensetzung in diversen Ausschüssen haben die Vorstandsmitglieder an zahlreichen Projektsitzungen, internen Besprechungen und Anlässen teilgenommen.

JAHRESRECHNUNG 2021

Finanzbericht

Allgemeine Entwicklung

Vor allem die gegenüber dem Vorjahr tieferen Leerstände aufgrund der Wiedervermietungen nach Sanierungen führten zu einem leicht höheren Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen. Die Mietzinseinnahmen lagen dagegen leicht unter dem Vorjahr und basieren auf dem Referenzzinssatz von 1,25 %.

Die Investitionen lagen vor allem durch den sich in Ausführung befindenden Ersatzneubau Lacheren bei rund CHF 9,4 Mio., die vollständig aus dem eigenen Geldfluss finanziert werden konnten. Mit den geplanten Ersatzneubauten und anstehenden Sanierungen ist mit einer Zunahme der Investitionen zu rechnen.

Der Bestand der Depositenkasse hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 0,7 Mio. auf CHF 25,8 Mio. abgenommen. Die Depositenkasseneinlagen wurden weiterhin mit 1,0 % verzinst.

Aufwandssituation

Der Liegenschaftenaufwand lag mit rund CHF 7,22 Mio. leicht unter dem Vorjahr. Der Aufwand ist vor allem durch das Gebäudealter von durchschnittlich rund 50,1 Jahren sowie die zu erwartende Teuerung weiterhin auf ähnlichem oder höherem Niveau zu erwarten. Der Zinsaufwand für Hypotheken konnte dank attraktiven Refinanzierungen erneut um rund CHF 0,2 Mio. auf einen wohl bald historischen Tiefstwert gesenkt werden.

Gewinn

Der Gewinn lag mit CHF 1 143 026.66 aufgrund der periodenfremden und nicht liquiditätswirksamen Auflösung der Sondereinlage Sanierung Wässeri über dem Vorjahr. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung eine Verzinsung des Genossenschaftsanteilkapitals zu 2,0% (unter Berücksichtigung des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger; im Fall der GBL nur in Form von Baurechten).

Aufwand in CHF Mio.	**2017**	**in %**	**2018**	**in %**	**2019**	**in %**	**2020**	**in %**	**2021**	**in %**
Liegenschaftenaufwand[1)]	4,34	20 %	6,67	30 %	6,69	29 %	7,34	32 %	7,22	30 %
Fondseinlagen und Abschreibungen	9,36	44 %	10,25	46 %	10,98	47 %	10,46	45 %	11,15	46 %
Personalaufwand und Vorstand[2)]	3,10	15 %	1,29	6 %	1,20	5 %	1,21	5 %	1,43	6 %
Finanzaufwand	2,90	14 %	2,58	12 %	2,61	11 %	2,12	9 %	2,13	9 %
Übriger Aufwand	0,54	3 %	0,50	2 %	0,59	3 %	0,49	2 %	0,58	2 %
Steuern	0,23	1 %	0,06	0 %	0,23	1 %	0,60	3 %	0,42	2 %
Jahresgewinn	0,87	4 %	0,84	4 %	0,87	4 %	0,89	4 %	1,14	5 %
	21,34	100 %	**22,19**	100 %	**23,16**	100 %	**23,12**	100 %	**24,07**	100 %

[1)] Ab 2018 inkl. Personalaufwand GBL Unterhaltsbetriebe
[2)] Ab 2018 ohne Personalaufwand GBL Unterhaltsbetriebe

Bilanz per 31.12.2021

in Schweizer Franken

1. Aktiven		2020		2021	Anhang
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel					
Kasse	69 612.05		26 246.80		
Postkonto	387 751.19		275 755.58		
Banken	2 836 978.18	3 294 341.42	2 601 518.07	2 903 520.45	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		22 092.30		48 455.30	
Übrige kurzfristige Forderungen		63 955.60		46 126.59	
Materialvorräte		76 113.75		0.00	
Aktive Rechnungsabgrenzungen					
Verrechnungskonto HK/WW	1 589 723.00		1 837 159.91		
Vorausbezahlte Aufwendungen	98 175.35	1 687 898.35	0.00	1 837 159.91	1
Total Umlaufvermögen		**5 144 401.42**		**4 835 262.25**	
Anlagevermögen					
Finanzanlagen					
Wertschriften mit Börsenkurs	1 657 689.00		1 837 140.00		
./ Schwankungsreserve	-563 757.00	1 093 932.00	-840 808.00	996 332.00	2/8
Anteilkapital an Genossenschaften		13 501.00		13 501.00	
Sachanlagen					3
Mobiliar / Fahrzeuge / techn. Anlagen		157 300.00		253 260.00	
Immaterielle Sachanlagen		0.00		0.00	
Liegenschaften Albisrieden	186 626 540.95		186 706 540.95		
Liegenschaften Birmensdorf	3 468 000.00		3 468 000.00		
Liegenschaften Schlieren	48 130 445.00		49 042 117.55		
Liegenschaften Urdorf	33 392 756.60		33 392 756.60		
Liegenschaften Dietikon	7 422 454.75		7 422 454.75		
	279 040 197.30		280 031 869.85		
./. Wertberichtigung Abschreibungen	-53 541 428.21	225 498 769.09	-56 370 568.21	223 661 301.64	8,14
Liegenschaften Albisrieden Baurecht	35 703 814.00		36 663 314.00		
Liegenschaften Altstetten Baurecht	46 607 400.00		46 607 400.00		
Liegenschaften Schlieren Baurecht	22 000 042.00		21 069 812.20		
Liegenschaften Dietikon Baurecht	6 730 000.00		6 730 000.00		
	111 041 256.00		111 070 526.20		
./. Wertberichtigung Heimfallfonds	-22 349 673.00	88 691 583.00	-22 670 804.00	88 399 722.20	8,15
Baukonti		7 452 310.90		14 068 306.85	9
Nicht einbezahltes Anteilkapital		7 775.65		1 700.00	
Total Anlagevermögen		**322 915 171.64**		**327 394 123.69**	
Total Aktiven		**328 059 573.06**		**332 229 385.94**	

2. Passiven		2020		2021	Anhang
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 281 250.35		1 892 287.25	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
Hypotheken		945 000.00		645 000.00	13
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		263 629.20		108 559.90	
Passive Rechnungsabgrenzungen					
Aufwandabgrenzung	970 997.20		536 444.95		
Vorausbezahlte Debitoren	1 229 939.55		1 255 107.75		
Akontozahlungen HK/WW	1 654 617.69	3 855 554.44	1 703 108.50	3 494 661.20	4
Total kurzfristiges Fremdkapital		**6 345 433.99**		**6 140 508.35**	
Langfristiges Fremdkapital					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
Depositenkasse		26 294 816.27		25 775 062.18	
Hypotheken / Anleihen		207 969 600.00		208 290 000.00	13
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		685 300.00		0.00	
Rückstellungen					
Rückstellung Mieterversicherung	162 880.00		162 880.00		
Rückstellung Autokasko GBL	76 000.00		76 000.00		
Rückstellung Heizungen	38 656.10	277 536.10	35 927.50	274 807.50	
Erneuerungsfonds		71 354 269.55		74 997 910.15	16
Energiefonds	1 750 000.00		2 250 000.00		17
Solidaritätsfonds	1 455 304.00		1 663 630.80		18
Reserve Mietzinsausfall	182 000.00	3 387 304.00	182 000.00	4 095 630.80	
Total langfristiges Fremdkapital		**309 968 825.92**		**313 433 410.63**	
Total Fremdkapital		**316 314 259.91**		**319 573 918.98**	
Eigenkapital					
Anteilkapital		7 679 900.00		7 601 300.00	5
Gesetzliche Gewinnreserve		1 048 070.00		1 092 610.00	
Freiwillige Gewinnreserve		2 100 000.00		2 800 000.00	
Bilanzgewinn					
Gewinnvortrag aus Vorjahr	26 570.59		18 530.30		
Jahresgewinn	890 772.56	917 343.15	1 143 026.66	1 161 556.96	
Total Eigenkapital		**11 745 313.15**		**12 655 466.96**	
Total Passiven		**328 059 573.06**		**332 229 385.94**	

Erfolgsrechnung vom 1.1.2021 bis 31.12.2021

in Schweizer Franken

Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		2020		2021	Anhang
Miete Wohnungen	20 357 670.05		20 086 397.65		
Miete Nebenräume, Gewerberäume	1 259 033.25		1 258 157.50		
Miete Garagen, Abstellplätze	1 511 830.00		1 487 536.00		
Diverse Erträge	776 120.80		830 171.62		
Leerstände	-664 591.25		-239 036.60		
Eigenmiete	-194 200.85	**23 045 862.00**	-188 913.20	**23 234 312.97**	
Liegenschaftenaufwand					
Unterhalt und Reparaturen	-3 431 805.58		-3 269 086.50		
Einlage Erneuerungsfonds	-5 104 306.05		-5 052 393.25		
Baurechtszinsen	-488 878.35		-467 511.35		12
Gebäudeversicherungen	-191 519.30		-192 431.90		
Personalaufwand GBL Betriebe	-2 057 900.40	-11 274 409.68	-2 149 466.25	-11 130 889.25	6/10
Gebühren / Abgaben					
Stromverbrauch	-269 215.25		-291 658.90		
Gasverbrauch	-9 545.45		-6 799.10		
Wasserverbrauch	-326 391.15		-332 936.45		
Kehrichtabfuhr	-124 043.20		-167 035.60		
Kanalisation	-422 096.30		-333 801.15		
HK/WW Eigentümer	-23 025.55	-1 174 316.90	-13 322.55	-1 145 553.75	
		-12 448 726.58		**-12 276 443.00**	
Personalaufwand Verwaltung					
Löhne und Gehälter	-2 582 478.30		-2 763 764.10		
übriger Personalaufwand	-40 823.10		-41 438.00		
Sozialversicherungen	-286 794.60		-303 446.25		
Pensionskasse	-290 762.20		-403 826.10		
Umbuchung GBL Betriebe	2 038 915.00		2 128 298.00		
Umbuchung GBL Solifonds	52 228.90		56 440.00		
Aufwand Vorstand	-103 190.00	**-1 212 904.30**	-102 913.00	**-1 430 649.45**	6/10
Übriger betrieblicher Aufwand					
Büro- und Verwaltungsaufwand	-451 888.44		-539 016.99		
Lernende Verwaltung	-21 639.85		-22 013.30		
Diverse Versicherungen	-3 256.60		-3 259.00		
Diverser Aufwand	-17 265.00	**-494 049.89**	-15 490.00	**-579 779.29**	
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen		**8 890 181.23**		**8 947 441.23**	
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens					
Abschreibung mobile Sachanlagen	-96 764.75		-227 057.25		
Abschreibungen Liegenschaften	-3 425 250.00		-3 376 900.00		
Einlage Heimfallfonds	-799 303.00	**-4 321 317.75**	-790 131.00	**-4 394 088.25**	
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern		**4 568 863.48**		**4 553 352.98**	

		2020		2021	Anhang
Übertrag					
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern		**4 568 863.48**		**4 553 352.98**	
Finanzaufwand					
Zinsaufwand Hypotheken	-1 805 318.45		-1 566 923.53		
Zinsaufwand Depositenkasse	-266 161.30		-261 726.45		
Übriger Finanzaufwand	-49 573.87	**-2 121 053.62**	-297 444.90	**-2 126 094.88**	
Finanzertrag					
Zinserträge	0.00		0.00		
Wertschriftenerträge	74 941.20	**74 941.20**	335 326.31	**335 326.31**	
Betriebserfolg vor Steuern		**2 522 751.06**		**2 762 584.41**	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		0.00		250 000.00	7
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-1 035 000.00		-1 450 000.00	7
Betriebsfremder Aufwand		0.00		0.00	
Jahresergebnis vor Steuern		**1 487 751.06**		**1 562 584.41**	
Direkte Steuern		-596 978.50		-419 557.75	
Jahresgewinn		**890 772.56**		**1 143 026.66**	

Gewinnverwendung 2021

in Schweizer Franken

Jahresgewinn 2021	1 143 026.66
Gewinnvortrag	18 530.30
Zur Verfügung der Generalversammlung	**1 161 556.96**

Verzinsung Anteilkapital 2021	
Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung 2022 für Verzinsung des Anteilkapitals per 2021 zu 2,0 % (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.)	153 539.35
Einlage in gesetzliche Reserve gem. Art. 860 OR	57 150.00
Einlage in freiwillige Gewinnreserve	900 000.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	**50 867.61**

Anhang zur Jahresrechnung 2021

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

1 | Aktive Rechnungsabgrenzungen	**31.12.2020**	**31.12.2021**
Baurechtszinsen	98 175.35	0.00
Versicherungsgebühren	0.00	0.00
Diverse	0.00	0.00
Verrechnungskonto HK/WW	1 589 723.00	1 837 159.91
	1 687 898.35	**1 837 159.91**

2 | Wertschriften mit Börsenkurs	**31.12.2020**	**31.12.2021**
Obligationen	361 605.00	254 450.00
Anlagefonds	514 832.00	613 638.00
Aktien	781 252.00	969 052.00
Schwankungsreserve	-563 757.00	-840 808.00
	1 093 932.00	**996 332.00**

3 | Mobile Sachanlagen	**31.12.2020**	**31.12.2021**
Fahrzeuge	77 200.00	52 110.00
Mobilien	12 500.00	20 250.00
EDV-Anlage	55 600.00	37 700.00
Mobilien Werkstätten	12 000.00	8 200.00
PV-Anlagen	0.00	135 000.00
	157 300.00	**253 260.00**

4 | Passive Rechnungsabgrenzungen	**31.12.2020**	**31.12.2021**
Steuern	646 000.00	476 000.00
Hypothekarzinsen	41 252.85	36 884.00
Amortisation Hypothek	250 000.00	0.00
Gebühren	14 301.55	7 857.20
Diverse	19 442.80	15 703.75
Vorausbezahlte Debitoren	1 229 939.55	1 255 107.75
Akontozahlungen HK/WW	1 654 617.69	1 703 108.50
	3 855 554.44	**3 494 661.20**

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)	3 404 048.20	3 615 387.45

7 | Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung	**2020**	**2021**
Sanierung Wässeri Sondereinlage zu hoch aufgrund Wegfall Fassadenersatz	0.00	250 000.00
	0.00	**250 000.00**

	2020	2021
Einlage in Arbeitgeberbeitragsreserve Profond	100 000.00	100 000.00
Sondereinlage in Allgemeinen Erneuerungsfonds	500 000.00	0.00
Sondereinlage in Erneuerungsfonds, Sanierung Geschäftsstelle	0.00	650 000.00
Einlage in Energiefonds	235 000.00	500 000.00
Einlage in Solifonds	200 000.00	200 000.00
	1 035 000.00	**1 450 000.00**

8 | Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete Aktiven	**31.12.2020**	**31.12.2021**
Liegenschaften (Buchwert)	314 190 352.09	312 061 023.84
Wertschriftendepot ZKB	1 093 932.00	996 332.00

9 | Sonstige Angaben	**31.12.2020**	**31.12.2021**
Bauentschädigung Bauherrenleistungen (in den Baukonten verbucht)	64 243.00	61 911.00

10 | Anzahl Mitarbeitende	**2020**	**2021**
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	30,9	32,1

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 2020 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	6 114.00	31.10.2044	aktiv	1), 2)
		11. Et.	Fellenbergstr. 184-188	14 126.37	31.12.2050	aktiv	1), 2)
		17. Et.	In der Wässeri 13 a/b und 15	34 694.15	07.08.2037		1)
		19. Et.	In der Ey 10 und 12	52 930.38	09.02.2061		
	Altstetten	14. Et.	Rautistr./Eugen-Huber-Str.	38 317.34	31.12.2064	plus 2 x 15 Jahre	3)
		14. Et.	Rautistr./Dunkelhölzlistr.	170 708.77	31.12.2064	plus 2 x 15 Jahre	3)
Stadt Schlieren	Schlieren	18. Et.	Kleinzelglistr. 6	22 726.20	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)	(1 031.80)	(28.03.2031)		Kauf im 02/2021
		24. Et.	Pflugstr. 8 und 10 (ex WBGL)	13 106.75	10.04.2049	plus 1 x 15 Jahre	verlängert
Stadt Dietikon	Dietikon	28. Et.	Guggenbühlstr. 20/22 (ex EBG)	24 003.00	08.01.2075		

1) Alte Baurechtsverträge inhaltlich an die neuen Bestimmungen der Stadt Zürich angepasst, mit Wirkung ab 1.1.2004
2) Baurechtsverträge im Oktober 2014 verlängert und um vertragliche Bestimmungen ergänzt (speziell geltende Belegungsvorschriften)
3) Alter Baurechtsvertrag neu formuliert und auf die beiden Parzellen aufgeteilt, mit Wirkung ab 1.1.2005

Zürich, im April 2022, Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

Mark Jaeggi, Präsident

Roman Stäger, Geschäftsführer

13 | Verzeichnis der Hypotheken und Anleihen

in Schweizer Franken

Etappe	Siedlung	Kataster-Nr.	Gläubiger	Bestand 01.01.2021	Berichtsjahr Abzahlungen	Berichtsjahr Erhöhungen	Bestand 31.12.2021
1. Rang							
1./2./16.	Langhag	AR6214	Bank Cler AG	8 700 000			8 700 000
3./5.	Sackzelg 1	AR6054 / AR4939 /	ZKB	4 720 000			4 720 000
	Fellenberg 1	AR6120					
4./1.	Sackzelg 3	AR6738	ZKB	14 900 000	-1 900 000		13 000 000
7.	Holzwies	AR4694 / AR4688	ZKB	1 750 000			1 750 000
8.	Albert-	AR2829	ZKB	1 000 000			1 000 000
	Schneider-Weg	AR6782 / AR5778	Bank Cler AG	4 100 000			4 100 000
9.	Langgrüt	AR6128 / AR6129 /	Bank Cler AG	4 200 000			4 200 000
		AR6130 / AR6125					
10.	Altweg	AR5651 / AR5194	Bank Cler AG	820 000			820 000
11.	Fellenberg 2	AR6214	PK SBB	6 000 000			6 000 000
12.	Weissenbrunnen	1639	ZKB	950 000			950 000
13.	Kamp	6903 bis 6907	BVK	16 000 000			16 000 000
		6908	BVK	5 000 000			5 000 000
		5060	Migros Bank	5 000 000			5 000 000
14.	Thalbächli	AL8544 / AL8538	ZKB	22 350 000	-200 000		22 150 000
15./29.	Heidenkeller	3106 / 3099	Bank Cler AG	23 040 000	-320 000		22 720 000
17.	Wässeri	AR6538	ZKB	1 250 000	-25 000		1 225 000
18.	Kleinzelgli	7817	PK SBB	9 000 000			9 000 000
19.	Wässeri	AR6538	Bank Cler AG	7 500 000	-100 000		7 400 000
20./26.	Letzihof/Stooss	AR6695	ZKB	22 400 000			22 400 000
21.	Sägestrasse	5781 / 9285	Bank Cler AG	9 350 000		+650 000	10 000 000
25.	Weihermatt	3132	ZKB	500 000			500 000
27.	Gjuch	10069 / 7224	PK SBB	5 084 600		+1 915 400	7 000 000
28.	Guggenbühl	8221	PK SBB	5 800 000			5 800 000
				179 414 600	**-2 545 000**	**+2 565 400**	**179 435 000**
2. Rang							
1./2./16.	Langhag	AR6214	EGW	12 000 000			12 000 000
				12 000 000	**-0**	**+0**	**12 000 000**
3. Rang							
1./2./16.	Langhag	AR6214	EGW	10 600 000			10 600 000
				10 600 000	**-0**	**+0**	**10 600 000**
4. Rang							
1./2./16.	Langhag	AR6214	EGW	6 900 000			6 900 000
				6 900 000	**-0**	**+0**	**6 900 000**
				208 914 600	**-2 545 000**	**+2 565 400**	**208 935 000**

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2021

Bauetappe	Siedlung		Häuser	Wohnungen/ Reiheneinfamilienhäuser	Bezug	Gesamtsanierung	Anlagewert	Gebäude-versicherungswert (GVZ-Index 1025)
Albisrieden			**110**	**924**				
1	Langhag	Letzigraben 133-135, 141-149	12	112	2013	-	58 333 688.00	50 610 000.00
		Fellenbergstrasse 224-226-228			2013			
		Sackzelg 28-30			2012			
		Langhagweg 4-6			2019			
2	-	Langhagweg 8 (UG 1)			1969	-	1 580 000.00	3 480 000.00
3	Sackzelg 1	Sackzelg 35-49	8	48	1934	1966	3 337 265.00	12 845 000.00
		Fellenbergstrasse 212 (UG 2)			1973	-		
4	Sackzelg 3	Gutstrasse 227, Sackzelg 10-14	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	18	93	1951	1987	13 031 491.25	23 445 900.00
		Ginsterstrasse 15-29						
		Fellenbergstrasse 240, 244, 246, 250-252			1926			
9	Langgrüt	Fellenbergstrasse 169-183	16	100	1952	1980	7 408 493.00	20 741 800.00
		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		1 706 014.00	3 935 000.00
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	19 152 128.70	24 073 000.00
		Fellenbergstrasse 218						
17	Wässeri	In der Wässeri 13-15 (Baurecht)	2	60	1977	2019	14 928 000.00	15 340 000.00
		bei In der Wässeri 13 (UG 3)						
19	Wässeri	In der Ey 10-12 (Baurecht)	3	36	2001	-	14 812 500.00	16 740 000.00
		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	29 789 800.00
		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	25 890 000.00
		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	39 592 400.00	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		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			**27**	**303**				
13	Kamp	Mühleackerstrasse 12-19	20	196	1962	1996	40 059 808.55	46 414 000.00
		Kampstrasse 3-16						
		Sägestrasse 21 (UG 18), 22, 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	8 173 600.00
		bei Sägestrasse 6a (UG 14)						
		Sägestrasse 1-3	2	24	2007		7 070 500.00	8 729 750.00
		bei Sägestrasse 1 (UG 15)						
24	Pflugstrasse	Pflugstrasse 8-10 (Baurecht)	2	19	1973	-	2 712 612.20	4 711 000.00
		bei Pflugstrasse 8-10 (UG 11)						
30	Lacheren	Limmatstrasse 8-10			2023		1 911 809.00	0.00
Urdorf			**15**	**88**				
15	Heidenkeller	Im Heidenkeller 4-6	2	8	1968	2013	2 394 473.85	2 416 000.00
29	Heidenkeller	Im Heidenkeller 3, 5a-9b	9	62	2018	-	28 922 210.00	23 963 000.00
		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	45	1953	2010	7 422 454.75	12 159 600.00
		Bleicherstrasse 38-40			1962			
28	Guggenbühl	Guggenbühlstrasse 20-22 (Baurecht)	2	11	2016	-	6 730 000.00	6 092 300.00
		bei Guggenbühlstrasse 22 (UG 17)						
Total			**202**	**1597**			**391 102 396.05**	**505 739 450.00**

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2021

Etappe	Ort	Häuser	Wohnobjekte												Total	Gewerbe/Büro/Bildung	Nebenobjekte				Total
			1½	2	2½	3	3½	3½ Eco*	4	4½	4½ Eco*	5½	*Mansarden*	REFH/Maisonette			Lager/Hobby/Werkstatt	Autoabstellplätze	Autoeinstellplätze	Zweiradeinstellplätze	
1	Albisrieden	12			17		19	21		22	22	11			**112**	**8**	3	1	1	12	**17**
2	Albisrieden	0													**0**		1		113	22	**136**
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	18	1	2	2	67			21						**93**	**5**	9	7	1		**17**
9	Albisrieden	16		13		51			30			6			**100**		2		4	13	**19**
10	Albisrieden	10		6		48	6								**60**		11			14	**25**
11	Albisrieden	3				20			10						**30**	**1**		11			**11**
12	Birmensdorf	8				34							*16*		**34**		3	10	7	9	**29**
13	Schlieren	20		36	10	103				47					**196**	**3**	31	59	51	15	**156**
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**
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	**72**	**86**	**127**	**567**	**206**	**30**	**139**	**267**	**31**	**34**	***16***	**38**			**214**	**167**	**836**	**216**	
Wohnungen															**1597**						
Gewerbe/Büro/Bildung																**37**					
Nebenobjekte																					**1323**
Mietobjekte GBL																					**2957**

Ersatzneubauprojekt in Ausführung

30	Schlieren	2		2	9		3	9		6	7				**36**		3		36	5	**44**

* Eco-Wohnungen mit reduzierter Wohnfläche

Verzeichnis der Fonds

in Schweizer Franken

14 | Wertberichtigung Abschreibungskonto (für Liegenschaften im Eigentum der GBL)		
Bestand am 1. Januar 2021		53 541 428.21
(konsolidierter Bestand der Einzelkonti)		
Ordentliche Zuweisung für 2021	1 390 600.00	
(reglementarische Berechnungsbasis: 0,5 % des Anlagewertes)		
Zusätzliche Zuweisung GBL	1 986 300.00	
Total Einlagen		3 376 900.00
Rückbau 22. Etappe Restwert Gegenbuchung auf Anlagekonto		-547 760.00
Bestand Wertberichtigung Abschreibungskonto am 31. Dezember 2021		**56 370 568.21**

15 | Wertberichtigung Heimfallfonds (für Liegenschaften im Baurecht)		
Bestand am 1. Januar 2021		22 349 673.00
Ordentliche Zuweisung für 2021	790 131.00	
(gemäss den entsprechenden Bestimmungen der bestehenden Baurechtsverträge)		
Total der Einlagen		790 131.00
Rückbau 23. Etappe Restwert Gegenbuchung auf Anlagekonto		-469 000.00
Bestand Wertberichtigung Heimfallfonds am 31. Dezember 2021		**22 670 804.00**

16 | Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar 2021		71 354 269.55
Ordentliche Zuweisung für 2021	5 052 393.25	
(reglementarische Berechnungsbasis: 1 % des Assekuranzwertes der Liegenschaften)		
Zusatzeinlage Sanierung Geschäftsstelle	650 000.00	
Total Einlagen		5 702 393.25
Beanspruchung des Erneuerungsfonds 2021		
04. Etappe Ersatz LED/Sonnerie	40 714.00	
10. Etappe Ersatz Heizung Letzigraben 199	84 488.90	
13. Etappe Ersatz LED/Sonnerie	50 135.60	
13. Etappe Sanierung Wohnungen/Heizungsersatz Sägestr. 21	762 537.90	
20. Etappe Sanierung Kanalisation	54 700.00	
22. Etappe Rückbau Restwert Gegenbuchung auf Anlagekonto	540 428.00	
23. Etappe Rückbau Restwert Gegenbuchung auf Anlagekonto	469 000.00	
27. Etappe Ersatz Spielplatz	56 748.25	
Total Beanspruchung		2 058 752.65
Bestand Erneuerungsfonds am 31. Dezember 2021		**74 997 910.15**

17 | Energiefonds		
Bestand am 1. Januar 2021		1 750 000.00
Einlage	500 000.00	
Total Einlagen		500 000.00
Bestand Energiefonds am 31. Dezember 2021		**2 250 000.00**

18 | Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar 2021		1 455 304.00
Mehreinnahmen	8 326.80	
Einlage	200 000.00	
Total Einlagen		208 326.80
Bestand Solidaritätsfonds am 31. Dezember 2021		**1 663 630.80**

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 31.12.2021 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, 8. März 2022

BDO AG

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Marco Blöchlinger
Zugelassener Revisionsexperte

Geburten und Todesfälle

Geburten

Im Jahr 2021 sind wieder zahlreiche Kinder in unserer Genossenschaft geboren. Wir freuen uns über die neuen Bewohnerinnen und Bewohner und gratulieren den glücklichen Eltern jeweils persönlich mit einem Geschenkgutschein.

Schmalholz Johanna, Albert-Schneider-Weg 5
Müller Tessa, Sackzelg 34
Mahler Rosa Milla Emmylou, In der Wässeri 15
Azzarito Leonardo, Im Heidenkeller 7a
De Almeida Sousa Chiara, Fellenbergstrasse 228
Daka Lena, Weissenbrunnenstrasse 26
Grieser Luan, Langgrütstrasse 18
Tresch Ella Lou, Mühlezelgstrasse 15
Bannwart Amalia, Fellenbergstrasse 228
Zurlinden Valerie, Bleicherstrasse 38

Todesfälle

Wir mussten uns in diesem Jahr auch von einigen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern verabschieden. Den Angehörigen sprechen wir unser aufrichtiges Beileid aus und wünschen ihnen viel Kraft und Zuversicht für die Zukunft.

Beyeler Hugo, Fellenbergstrasse 184
Bissig Getrud, Mühlezelgstrasse 22
Wenger Josef, Sackzelg 12
Albiez-Walder Doris Elisabeth, Mühlezelgstrasse 15
Keller Urs, Rautistrasse 399
Wyss Stephan, Baumgartenstrasse 8
Kuffer Dorothy, Mühleackerstrasse 17
Zanetti Arturo, Weissenbrunnenstrasse 36
Ottiker Katharina, In der Ey 10
Taiana Ernst, Gutstrasse 235
Hauser Hans, Fellenbergstrasse 188
Schmidt Arthur, Pflugstrasse 10
Zgraggen Ursula, Fellenbergstrasse 184

«Das einzig Wichtige im Leben sind die Spuren der Liebe, die wir hinterlassen, wenn wir gehen.»

Albert Schweitzer

Personal der GBL

Bestand per 31.12.2021

Geschäftsstelle

Geschäftsführer	Roman Stäger
Bewirtschaftung	André Michel, Leiter (90 %) Adrian Lenzlinger, Bewirtschafter Mateo Ivelj, Assistent (60 %) Prisca Gassmann, Assistentin (60 %) Anja Winiger, Assistentin (40 %) Markus Meli, Leiter techn. Bewirtschaftung
Rechnungswesen	Yvonne Tobler, Leiterin Brigitte Aebischer, Assistentin (80 %)
Bauprojekte	Enrico Tognetti, Leiter Caterina Guglielmi, Leiterin
Ass. Geschäftsleitung Sozialberatung	Monique Cornu (60 %)
Kommunikation Soziokultur	Marketa Drabek de Werra (70 %)
Lernender BVZ	Genc Musliu, Lernender Kaufmann EFZ

Hauswartung

Werkstatt Albisrieden und Altstetten

Jonatan Lourido
Jürg Schlegel
Reto Köpfli
Daniel Kühnis
Richard Holdener

Werkstatt Schlieren

Andreas Wegmann
Bruno Manz
Andreas Erne (90 %)
Asad Ledinic, Lernender BVZ

Betriebe

Malerei

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

Gärtnerei

Lorenz Kälin, Teamleiter
Walter Maier
Vitor Faria
Oktay Dursun
Luca Villiger
Christian Kamm
Merhawi Meskel, Lernender BVZ

Nebenamtliche

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

Vorstand und Revisionsstelle

Vorstand		**Siedlung**
Präsident	Mark Jaeggi	Heidenkeller
Vizepräsident	Martin Koller	
Vorstandsmitglieder	Viviane Helg	Sackzelg 3
	Dominic Haag-Walthert	Letzihof
	Jürg Koller	Thalbächli
Städtischer Vertreter (Stadt Zürich)	Michael Bucher	

Revisionsstelle

BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich
Andreas Blattmann
Leitender Revisor, zugelassener Revisionsexperte

Marco Blöchlinger
Zugelassener Revisionsexperte

Kontakt Geschäftsstelle

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)
Fellenbergstrasse 218
8047 Zürich

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

Öffnungszeiten Schalter

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

Impressum
Herausgeberin Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL), 8047 Zürich
Konzept und Gestaltung Concept & Artwork AG, 8044 Gockhausen
Mitarbeit Roman Stäger, Marketa Drabek, Monique Cornu, Yvonne Tobler, Mark Jaeggi
Fotos GBL, Stiftung Märtplatz
Druck Staffel Medien AG, 8045 Zürich
© Copyright 2022, Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C007616

ClimatePartner

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal