GESCHÄFTSBERICHT 2022

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

Inhalt

Vorwort	3
Nachhaltigkeitsbericht	4
GBL in Zahlen	6
Bauen in der GBL	7
Leben in der GBL	12
Geschäftsstelle, GBL Betriebe und Vorstand	16
Jahresrechnung 2022	20
Revisionsbericht	34
Vorstand und Revisionsstelle	35

Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter, sehr geehrte Damen und Herren

Wie zufrieden sind unsere Mitglieder mit ihrer Wohnsituation und den Leistungen von Verwaltung, Regiebetrieben und Vorstand? Es ist immer schwierig, aus einzelnen Rückmeldungen, die zwar überwiegend positiv sind, auf die Gesamtheit zu schliessen. Die Umfrage, die an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter ging, brachte einen erfreulich hohen Rücklauf. Die Resultate kann man als repräsentativ bezeichnen.

Die Zufriedenheit ist in allen Bereichen sehr hoch und motiviert die Mitarbeitenden und den Vorstand, sich weiter engagiert für die Genossenschaft und die Bedürfnisse ihrer Bewohnerinnen und Bewohner einzusetzen (siehe auch Seite 18).

Im Jahr 2022 waren die Geschäftsstelle und der Vorstand intensiv mit der Planung von Bauprojekten beschäftigt. Einige Siedlungen kommen miteinander in den ersten oder zweiten Erneuerungszyklus aufgrund der schubweisen Entwicklung der GBL in der Vergangenheit. In den nächsten Jahren stehen Renovationen und Ersatzneubauten an. Die kommende bauliche Entwicklung nach Etappen ist auf Seite 11 ersichtlich.

Nachhaltigkeit ist ein Schlagwort, dem die GBL Taten folgen lässt. Wir haben uns Ziele gesetzt und werden diese auch konsequent in allen Bereichen verfolgen. Wir wollen unseren Beitrag zu einer nachhaltigeren und lebenswerten Zukunft leisten. Der vom Vorstand und dem Geschäftsführer verfasste Leitfaden umfasst unsere Tätigkeit als Ganzes und dient als Richtschnur für unser Handeln. Erstmals widmen wir im Jahresbericht ein eigenes Kapitel diesem Thema (siehe Seite 4/5).

Die Wende am Hypothekenmarkt hat noch keine Spuren im vorliegenden Jahresabschluss hinterlassen, aber in den kommenden Jahren müssen wir mit Verschiebungen rechnen. Die Zinsen für neue Hypotheken sind deutlich gestiegen, wenn auch absolut, verglichen mit dem Niveau vor der weltweiten Tiefzinsphase, immer noch auf moderatem Niveau. Es besteht die Hoffnung, dass sich 2023 sowohl die Energiepreise als auch die Zinsen wieder stabilisieren. Voraussagen sind immer schwierig, aber hoffen zum Guten dürfen wir trotzdem.

Wie jedes Jahr freuen wir uns, Sie an der Generalversammlung begrüssen zu dürfen. Bis dahin viel Vergnügen bei der Lektüre des vorliegenden Jahresberichts.

Ihr Präsident

Mark Jaeggi

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Die GBL übernimmt unter dem Motto «Gemeinsam nachhaltig bauen und leben» Verantwortung für eine lebenswerte Zukunft kommender Generationen und unterstützt die CO_2-Netto-Null-Ziele des Bundes.

Mit dem im Januar 2022 neu geschaffenen Leitbild für eine nachhaltige Entwicklung wurden für acht verschiedene Unternehmensbereiche nachvollziehbare Zielgrössen definiert. Transparenz schafft die GBL mit dem jährlichen Bericht über die ausgeführten Projekte und erreichten Vorgaben.

Die Vollversion des Nachhaltigkeitsleitbilds ist online auf der GBL Website unter gbl.ch/nachhaltigkeit.php einsehbar.

LEBEN

Das Vermietungsreglement wurde so angepasst, dass in Wohnungen mit grösseren Hauptnutzflächen neu die Belegung «Anzahl Personen gleich Zimmerzahl minus eins» gilt. Bei den Neubauprojekten Langgrüt und Guet wird mit einer reduzierten Anzahl Tiefgaragenplätzen geplant. Ein Mobilitätskonzept mit diversen Massnahmen wie Paketboxen, erhöhter Anzahl Velo-Parkflächen und Mobility-Carsharing bildet ein ergänzendes Angebot.

Bereits für das Jahr 2022 hat die GBL das Mobility-Carsharing für alle Liegenschaften der GBL eingeführt. Somit erhalten alle Bewohnenden mit dem Mietvertrag kostenlos Zugang zu einem Mobility-Abo.

WOHNEN

Zur Sensibilisierung der Bewohnenden für Energiesparmassnahmen wurden in allen Liegenschaften der GBL im Treppenhaus Flyer zu den Themen Heizen, Warmwasser und Elektrogeräte aufgehängt. Zusätzlich wurden in Zusammenarbeit mit dem EKZ in Schlieren sowie dem EWZ für eine Siedlung in Albisrieden die ersten zwei Informationsveranstaltungen durchgeführt. Situativ informiert die Bewirtschaftung bzw. die Hauswartung einzelne Bewohnende direkt über Energiesparmassnahmen.

In der Siedlung Langhag erhalten die Bewohnerinnen und Bewohner praktische Tipps, wie im Alltag Energie gespart werden kann.

BAUEN

Brauchwarmwasser-Wärmeboiler mit fossilen Energieträgern wurden in den Gebäuden

- Letzigraben 217 (42 Wohnungen),
- Mühlezelgstrasse 15 (31 Wohnungen, 4 Büros),
- Sägestrasse 22 (8 Wohnungen) und
- Letzigraben 135 (4 Wohnungen, 2 Gewerbe)

durch netto CO_2-neutrale Wärmepumpen ersetzt.

In den Siedlungen Fellenberg sowie Stooss liefern neue Photovoltaikanlagen durchschnittlich jedes Jahr 115 MWh Solarstrom. Laufend auf LED-Leuchtmittel umgerüstet werden in diversen Siedlungen die Weg-, Treppenhaus-, Keller- und Küchenbeleuchtungen.

Neue Wärmepumpen am Letzigraben 135 zur Erzeugung von Brauchwarmwasser.

Kennzahlen Nachhaltigkeit 2022

Solarstromeigenproduktion (kWh)
137 009 kWh produzierten die Photovoltaikanlagen in drei Siedlungen. Dies entspricht einer Steigerung um 54 % gegenüber dem Vorjahr, wo in zwei Siedlungen 89 028 kWh erzeugt wurden.

Senkungspfad Wärmeerzeugung Brauchwarmwasser und Heizung (kg CO_2/m² Wohnfläche)
Dank Sanierungen, Ersatzneubauten und Heizungsersatz konnte der CO_2-Ausstoss 2022 auf 32,4 kg CO_2/m² Wohnfläche (bei 3067 Heizgradtagen) gesenkt werden.
2018 waren es 37,1 kg CO_2/m² Wohnfläche (bei 3093 Heizgradtagen). Dies entspricht einer Reduktion von 13 %.
Im Jahr 2000 lag der Ausstoss CO_2/m² Wohnfläche noch bei 62,2 kg (bei 3147 Heizgradtagen).

Energie Wärmeerzeugung (kWh/m² Wohnfläche)
Für die Erzeugung von Wärme wurden 144 kWh/m² Wohnfläche gebraucht. Das sind 20 % weniger im Vergleich zu 2018, wo 179 kWh/m² Wohnfläche aufgewendet wurden. Im Jahr 2000 lag der Wert bei 277 kWh/m² Wohnfläche.

Schwerpunkte 2023

Zur Sicherstellung von preiswertem und nachhaltigem Wohnraum werden für die Siedlungen

- Sackzelg 3 (Albisrieden, 4. Etappe),
- Pflugstrasse (Schlieren, 24. Etappe) und
- Weihermatt (Urdorf, 25. Etappe)

Konzepte für eine Gesamtsanierung zusammen mit zusätzlichen energetischen Massnahmen ausgearbeitet.

Für die Siedlung Thalbächli beginnt die Planung für einen Heizungsersatz sowie die Nachrüstung der Liegenschaft mit Photovoltaikanlagen. Eine Photovoltaikanlage ist ebenfalls für die Siedlung Altweg (Albisrieden, 10. Etappe) geplant.

Der Personalbestand in der Geschäftsstelle wird mit einer/m Verantwortlichen für die Energie- und Gebäudetechnik ergänzt werden. Die/der neue Mitarbeitende wird die Umsetzungspläne aktiv betreuen.

GBL 2022 in Zahlen

28

neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind dazugekommen, total sind es 1486.

38

Quadratmeter Wohnfläche belegen die 2898 Bewohnerinnen und Bewohner durchschnittlich, 8 Quadratmeter weniger als der Schweizer Durchschnitt.

22,1

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

Alle **189**

Häuser der GBL haben einen Anlagewert von über 392,1 Mio. Franken.

39%

weniger Heizöl wurde gegenüber 1990 verbraucht.

456 192 m³

weniger Gas wurde gegenüber 1990 verheizt. Dies entspricht 23 %.

Bauen in der GBL

Ersatzneubauten «Lacheren» und «Langgrüt»

Beim Ersatzneubau Lacheren konnte erfolgreich die Erstvermietung abgeschlossen werden. Die 36 Wohnungen wurden zuerst genossenschaftsintern ausgeschrieben und erst im Anschluss für alle Bewerbenden geöffnet. Der Bezug aller Wohnungen kann planmässig zwischen Ende März und Mitte April 2023 stattfinden. Bei der Fertigstellung führten vor allem die aktuellen Lieferschwierigkeiten zu Sorgen, weshalb die Fassade verzögert fertig gestellt sein wird. Die geplante Installation des Holzschnitzelblockheizkraftwerks verspätet sich auf unbestimmte Zeit und wird vorerst durch eine rein thermische Holzschnitzelheizung ersetzt.

Architektur
Duplex Architekten AG und
Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH
Baumanagement
Thommen Katic AG und Jürg Zahner Bauleitungen
Baukredit GV 2018
CHF 19'405'130
(+/-20 %; Stand 09.04.2018)

Mit dem Erhalt des Bauentscheids im Juli 2022 für den Ersatzneubau Langgrüt mit 155 Wohnungen, Doppelkindergarten und Gemeinschaftsraum-Pavillon waren die Voraussetzungen für den termingerechten Start der Altlastenbereinigung sowie des Rückbaus der bestehenden Bauten vorhanden.

Nach aktueller Planung steht bis Mai 2023 die Erstellung der Baugrube an und bis November 2024 der Rohbau. Die Erstvermietung wird im Sommer 2024 starten und wiederum zuerst genossenschaftsintern ausgeschrieben.

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

Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen

Das Geschäft des Heizungsersatzes sowie des Ausbaus der Photovoltaikanlagen war 2022 vor allem auch durch Lieferschwierigkeiten bei den Herstellerfirmen, Ressourcenengpässe bei den Installationsfirmen und die Teuerung bei den Rohmaterial- und Transportpreisen negativ geprägt.

Dank frühzeitiger Bestellung im Winter 2021 konnten dennoch drei Wärmeerzeugungsanlagen planmässig ersetzt werden. Am Letzigraben 217 (Siedlung Altweg), am Letzigraben 135 (Siedlung Langhag) und an der Sägestrasse 22 (Siedlung Kamp) kommen neu für die Erzeugung von Brauchwarmwasser Wärmepumpenboiler sowie Gasheizungen mit aktuell 30% Biogas für die kalte Jahreszeit zum Einsatz. Damit sind diese Anlagen für einen späteren Anschluss an die öffentlichen Fernwärmenetze vorbereitet.

An der Mühlezelgstrasse 15 (Siedlung Letzihof) wurde in einem ersten Schritt der alte Elektroboiler für das Brauchwarmwasser durch drei Wärmepumpen mit zwei Speichern ersetzt und die Heizungssteuerung erneuert.

Investitionen
CHF 319’295.70

Für das Jahr 2023 ist der Planungsstart für den Ersatz der Wärmeerzeugungsanlagen in der Siedlung Thalbächli und in den Folgejahren in den Siedlungen Wässeri, Kamp sowie Letzihof und Stooss vorgesehen. Situativ wird die Ergänzung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen geprüft. Bei den nicht isolierten Gebäuden werden zudem die Möglichkeiten zur Verbesserung der Isolation ausgelotet.

Umbau Geschäftsstelle

Als Abschluss zur Sanierung des Wohnhochhauses Sackzelg 34 und 36, das im Jahr 2016 erneuert wurde, konnte im Jahr 2022 auch der Büroanbau Fellenbergstrasse 218 mit der Geschäftsstelle der GBL saniert werden. Im Wesentlichen wurden die Haustechnik, Schränke und Türen sowie die Akustikdecke ersetzt. Die neue Raumstruktur mit Glastüren schafft eine helle und offene Atmosphäre und fördert die Zusammenarbeit. Gleichzeitig sind aber auch Rückzugsmöglichkeiten für konzentriertes Arbeiten vorhanden. Auch das aus dem Jahr 1973 stammende Sitzungszimmer konnte freundlicher und einladender gestaltet werden für Gespräche mit Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sowie diverse Bau-, Vorstands- und interne Sitzungen.

Zur Erstellung eines Bürokonzepts mit unterschiedlichem Arbeitsumfeld unter Berücksichtigung des GBL spezifischen Bedarfs wurden von den Studentinnen und Studenten des Studiums «Bachelor of Arts in Innenarchitektur» der Hochschule Luzern verschiedene Vorschläge erarbeitet. Die spezifischen Anforderungen und Bedürfnisse in Bezug auf die Tätigkeiten und Prozesse wurden in Interviews mit den Mitarbeitenden der GBL erhoben. Aus den sieben Konzepten der Studierenden erarbeitete die GBL das nun umgesetzte Bürokonzept.

Konzept Gestaltung Büroräume
Institut für Innenarchitektur Hochschule Luzern und GBL
Bauleitung
ROVERA Baumanagement AG
Haustechnik
Elektro Kasper AG und Pfiffner AG

Erneuerungsplan 2023 bis 2028

Siedlung	Etappe	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Wohnungen alt	Wohnungen neu	Baujahr
Albisrieden										
Sackzelg «3»	4							92	92	1984
Guet	3							48	~ 88	1934
Guet	5							30	~ 40	1944
Haus Fellenbergstr. 213/215	5							12	-	1944
Haus Espenhofweg 31	5							12	-	1950
Langgrüt	9							100	155	1952
Altweg	10							60	60	1955
Schlieren										
Pflugstrasse	24							19	19	1973
Lacheren	30							36	36	2023
Urdorf										
Weihermatt	25							18	18	1968

- Planungsphase für Sanierung
- Einfache Sanierung (Gesamtsanierung ohne strukturelle Änderungen) in bewohntem Zustand
- Befristete Vermietungen und Umsiedlungsmassnahmen (3 bis 5 Jahre vor Baubeginn)
- Ersatzneubau
- ♦ Vorlage Baukredit an Generalversammlung

Planungsarbeiten für diverse Sanierungen

Bei den Gebäuden der drei Siedlungen Sackzelg 3 (Albisrieden, 4. Etappe), Pflugstrasse (Schlieren, 24. Etappe) und Weihermatt (Schlieren, 25. Etappe im bereits verlängerten Baurecht) hat sich der Vorstand für den Planungsstart einer Gesamtsanierung entschieden. Nach der Evaluation der Architekten sowie Fachplaner und der Erstellung eines ersten Grobsanierungskonzepts werden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter an mindestens zwei Mieterinformationsveranstaltungen über das weitere Vorgehen und den Terminplan informiert.

In der Siedlung Altweg (Albisrieden, 10. Etappe) mit rund 60 Wohnungen soll noch mindestens 20 weitere Jahre günstiger Wohnraum erhalten bleiben. Dafür werden die Sanitärapparate in den Nasszellen und Küchen gewartet, repariert und situativ ersetzt, die Elektroverteilung erneuert, die Dächer mit Photovoltaikanlagen nachgerüstet und eine Isolation der Nordfassade geprüft.

Landabtausch Fellenbergstrasse 213/215 mit Espenhofweg 31 der SAW (Albisrieden 5. Etappe)

Der Ersatzneubau Espenhof der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) hat per Ende Mai 2022 den Bauentscheid erhalten und plant für Ende Mai 2023 den Baustart. Damit konnte per Ende Januar 2023 die Eigentumsübertragung für den Tausch der Liegenschaft mit jeweils 12 Wohnungen im Grundbuch eingetragen werden. Gleichzeitig konnte die GBL rund 397 m² Bauland östlich des Espenhofwegs von der SAW erwerben. Befristete Verträge mit externen Mietenden enden ohne Anschlusslösung der GBL. Für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter konnten bereits 2022 Ersatzlösungen gefunden werden.

Leben in der GBL

Soziokultur

Im Jahr 2022 fanden diverse soziokulturelle Veranstaltungen statt, die seit mehreren Jahren im Veranstaltungskalender der GBL sind. Dazu gehören der Albisrieder Mittagstisch mit der Kirche St. Konrad sowie mehrere Veranstaltungen für Seniorinnen und Senioren in Schlieren, wie der Mittagstisch im Gemeinschaftsraum Kamp, der Seniorenausflug und das Grillieren in der Trublerhütte. Ferner der Frauennachmittag und die Jassgruppe im Gemeinschaftsraum Kamp.

Bewährtes wird weitergeführt

In Albisrieden wurde eine Samichlausfeier mit über 80 Kindern und ebenso vielen Erwachsenen sowie ein Adventsfensterrundgang mit rund 20 Teilnehmenden durchgeführt. Und auch in der Siedlung Heidenkeller fand die Samichlausfeier mit Adventsfensteröffnung grossen Anklang. Das Bewegungsangebot für Seniorinnen und Senioren in Altstetten hat sich bewährt und wird auf unbestimmte Zeit weitergeführt.

Aktive Hausgemeinschaften

In der Wässeri fanden vier verschiedene Anlässe statt, verteilt auf das ganze Jahr, darunter ein Hausfest, das bereits zum dritten Mal durchgeführt wurde. In der Siedlung Langhag feierten die Bewohnerinnen und Bewohner aus den Häusern Sackzelg 28 und 30 ein Fest zum 10-Jahr-Jubiläum mit über 100 Teilnehmenden.

Verlagerung von Interessen in einzelnen Siedlungen

Die Siedlungen sind in einem steten Wandel und so verschieben sich die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner zum Beispiel weg von Angeboten für Kinder hin zu solchen für Erwachsene. In der Siedlung Stooss fand neu ein Adventskranzbinden statt und auch der Frauenflohmarkt wurde bereits zum zweiten Mal durchgeführt. In zwei anderen Siedlungen kamen Angebote mangels Interesse ganz zum Erliegen.

Neue Angebote für Jung bis Alt in Albisrieden, Altstetten und Schlieren

Im Berichtsjahr konnten gleich drei neue Angebote realisiert werden. Dazu gehören ein Seniorenturnen im Gemeinschaftsraum Kamp in Schlieren sowie eine Chrabbelgruppe im Gemeinschaftsraum Sackzelg in Albisrieden. Und in Altstetten bietet eine Bewohnerin aus der Siedlung Thalbächli seit Anfang 2023 Atemübungen im Gemeinschaftsraum an. Das Angebot wird vorerst als Pilotprojekt bis Ende Juni durchgeführt.

Sozialberatung

Die Sozialberatungsstelle verzeichnete eine Verdoppelung der Anzahl Beratungen und eine Zunahme der Komplexität in den Beratungsthemen. Insgesamt wurden 145 Personen beraten. Die Hälfte der beratenen Personen wohnt in Albisrieden. In Altstetten hat sich die Anzahl Beratungen verdreifacht. Der Beratungsbedarf von Personen im Alter von 50 bis 55 Jahren war am höchsten. Eine deutliche Zunahme an Beratungen hat auch in der Altersgruppe der 80- bis 90-Jährigen stattgefunden.

Unterstützung mit Informationen

Die Sozialberatung unterstützte mit Informationen zur individuellen Lebensgestaltung und zur Wohnsituation insbesondere auch ältere Personen. Neu fand eine Besichtigung des Gesundheitszentrums für das Alter Langgrüt statt. In Kooperation mit Pro Senectute Kanton Zürich wurde zudem eine Informationsveranstaltung zum Thema persönliche Vorsorge durchgeführt.

Unterstützung bei Konflikten

Soziale Konflikte im Zusammenleben haben zugenommen. Insgesamt wurden 17 Konfliktsituationen bearbeitet. In den meisten Fällen ging es vordergründig um Lärmemissionen, bei welchen im Vorfeld von den betroffenen Personen bereits selber der Dialog gesucht worden ist und später dann um fachliche Unterstützung angefragt wurde. In den Gesprächen zeigten sich jedoch häufig zwischenmenschliche Hintergründe, unterschiedliche Anliegen und Bedürfnisse im Zusammenleben, die im Vordergrund standen.

Unterstützung bei persönlichen Belastungen und Krisen

Die Sozialberatung hat im vergangenen Jahr verschiedene Personen, die psychisch oder gesundheitlich belastet aus dem Arbeitsleben ausgeschieden sind, beraten, begleitet und Situationsabklärungen getätigt. In einigen Fällen ging es um eine eng strukturierte Begleitung und Koordination mit internen und externen Stellen, beispielsweise bei einem Umzug in ein Altersheim oder bei Umsiedelungen an einen anderen Wohnort.

Unterstützung bei finanziellen Problemen

In Situationen, in welchen Abklärungen zu sozialversicherungsrechtlichen Ansprüchen laufen oder Sozialhilfe beantragt werden muss, können kurzfristig finanzielle Notlagen entstehen. Dann kann eine Unterstützung durch den Solidaritätsfonds geprüft werden. Insgesamt wurden sieben Anträge an den Solidaritätsfonds gestellt und bewilligt.

Geburten und Todesfälle

Im Jahr 2022 sind wieder zahlreiche Kinder in unserer Genossenschaft geboren - zur Freude der glücklichen Eltern, aber auch der Bewohnerinnen und Bewohner in den Häusern, die sie mit ihrer Präsenz beleben. Auch wir freuen uns über die Jüngsten in unserer Genossenschaft und gratulieren den glücklichen Eltern jeweils persönlich mit einem Geschenkgutschein.

Stomeo Damiano, Im Heidenkeller 5b
Meier Nino Patrick, Guggenbühlstrasse 20
Götsch Ella, Rautistrasse 372
Joran Irene, Baumgartenstrasse 8
Giunta Yara, Kampstrasse 5
Jud Elia Liam, Fellenbergstrasse 224
Akiki Kiyan, Mühlezelgstrasse 15
Causio Naila Amelia, Letzigraben 149

Leben und Tod liegen eng beieinander und so mussten wir uns in diesem Jahr von vielen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für immer verabschieden. Was bleibt, sind die schönen Erinnerungen an sie.

Müller-Frick Mireille, Eugen Huber-Strasse 181
Bosshard-Homberger Bruno, In der Wässeri 13
Münger Werner, Fellenbergstrasse 184
Bauer Harry, Rautistrasse 399
Hasler Hugo, Bleicherstrasse 38
Anhorn Hans-Rudolf, Rautistrasse 374
Kopp Heidi Pia, Letzigraben 211
Thoma Jakob, Sackzelg 14
Schwertfeger Kurt Karl, In der Ey 12
Steiner-Bühler Marianna, Rautistrasse 381
Keller-Steiner Ida, Mühleackerstrasse 12
Wertli Jürg, Sackzelg 36
Schwertfeger Martin, Sackzelg 45
Caggiano Dora, Sägestrasse 26
Laterza Pietro, Ginsterstrasse 15
Ambühl-Fontana Theresia, Fellenbergstrasse 188
Oberhänsli Bruno, Mühlezelgstrasse 14
Müdespacher Bruno, Fellenbergstrasse 206
Wildi Gertrud, In der Ey 10
Wegmann Hans, Mühleackerstrasse 17
Eisele Sidonia, Letzigraben 142
Verga Xhevahire, Sackzelg 36
Santangelo Luigi, Sägestrasse 3

Den Angehörigen und Freunden der Verstorbenen sprechen wir unser aufrichtiges Beileid aus und wünschen ihnen viel Kraft, Zuversicht für die Zukunft und Frieden.

Geschäftsstelle, GBL Betriebe und Vorstand

Arbeiten Geschäftsstelle und GBL Betriebe

Wohnungsvermietungen 2022

Externe Neumieter	38
neue Mitglieder	28
befristet (ohne Mitgliedschaft)	10
Interne Umsiedlungen	39
allgemein	3
wegen Umbau	28
gesundheitliche Gründe	2
Unter/-Überbelegung	6
Soziale Institutionen	15

Insgesamt gab es 92 Wohnungswechsel (5,8 % des Wohnungsbestandes). Als Folge der baulichen Erneuerungen werden einige Wohnungen befristet vermietet.

Neuvermietungen und Umsiedlungen

Bei den Ersatzneubauten «Langgrüt» konnte die Umsiedlung der betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter abgeschlossen werden. Beim Ersatzneubau «Guet» steht dieser Prozess kurz vor dem Abschluss. Bereits 82 von 90 Genossenschafterinnen und Genossenschaftern haben ein Angebot für eine Ersatzwohnung angenommen. Bis zum Rückbau werden ganze Häuser von sozialen Institutionen wie dem Jugendwohnnetz (JUWO), dem Wohnraum für Studenten (WFS) und der Stadt Zürich zwischengenutzt. Einzelmietverträge werden keine mehr abgeschlossen.

Die allgemein hohe Bautätigkeit in der Stadt Zürich spürt die GBL auch bei den Bewerbungen auf die frei werdenden GBL Wohnungen in den Gemeinden Birmensdorf, Dietikon, Schlieren und Urdorf. Hier wurden deutlich mehr Bewerbungen aus der Stadt Zürich verzeichnet.

Ausbildungsplätze für Lernende

Die GBL ist in der Lehrlingsausbildung ein wichtiger Partner der Stiftung Berufslehr-Verbund Zürich (BVZ) und arbeitet als Partner-Lehrbetrieb für die Auszubildenden mit der Stiftung zusammen. Vier Ausbildungsplätze als Fachfrau/-mann Betriebsunterhalt EFZ, Gärtner/-in EFZ oder EBA, Kauffrau/-mann EFZ oder Maler/-in EFZ oder EBA werden bei der GBL angeboten.

Die Mitarbeitenden der GBL engagieren sich persönlich stark in der Ausbildung der jungen Menschen und unterstützen die Auszubildenden in ihrer persönlichen und beruflichen Entwicklung, was sich immer wieder in guten Resultaten bei den Abschlussprüfungen widerspiegelt. Im vergangenen Jahr haben gleich zwei Lernende ihre Ausbildung in der GBL abgeschlossen und sind weiter für die Genossenschaft tätig.

Vorstandstätigkeit und GBL Umfrage Zufriedenheit

Der Vorstand, als oberstes geschäftsleitendes Organ der Genossenschaft, behandelt an den zahlreichen Vorstands- und Bauherrensitzungen die strategischen Geschäfte bzw. die in deren Zuständigkeit fallenden Entscheide aus den Bereichen Bauprojekte, Entwicklungsplanung, Bewirtschaftung, Finanzen und Personal.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Zu diesen Führungsaufgaben gehört auch das Interne Kontrollsystem (IKS). Im IKS sind Schlüsselkontrollen zu kritischen Prozessen in allen Bereichen der Geschäftsstelle definiert. Diese werden jährlich in Zusammenarbeit mit einem Delegierten des Vorstands ergänzend zur externen Revision überprüft und zusätzlich wird eine Risikoanalyse durchgeführt. Die Ergebnisse wurden auch im Jahr 2022 im Vorstand besprochen und die daraus resultierenden Massnahmen abgeleitet bzw. bei der Geschäftsstelle in Auftrag gegeben. Der/Die IKS-Delegierte des Vorstands darf nicht vom Präsidenten oder einem Mitglied mit Zahlungsberechtigung besetzt werden.

Entwicklungsplanung

Ein konstanter Prozess ist die Entwicklungsplanung des Liegenschaftenportfolios der GBL, das anhand von Zustandsanalysen und situativ mithilfe von Machbarkeitsstudien überarbeitet wird. Rund drei bis fünf Jahre vor Projektbeginn werden Bauvorhaben den direkt betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern an den Mieterinformationsveranstaltungen vorgestellt und im Geschäftsbericht erläutert, bevor sie dann an der Generalversammlung behandelt werden.

Neues Vorstandsmitglied

Seit der Wahl an der Generalversammlung 2022 unterstützt Tanja Schmid den Vorstand mit ihrem breiten Wissen, vor allem im Bereich der Immobilienentwicklung. Sie hat sich in kurzer Zeit in die Vorstandstätigkeit eingearbeitet und sich gut ins Kollegium integriert.

Umfrageergebnisse zur Zufriedenheit

Um die Zufriedenheit mit den Dienstleistungen und mit der Wohnsituation in Erfahrung zu bringen, wurde eine Umfrage bei allen Bewohnerinnen und Bewohnern der GBL durchgeführt. Insgesamt wurden 1435 Haushalte angeschrieben, wovon 522 den Fragebogen vollständig ausgefüllt haben. Das entspricht einer Rücklaufquote von 36 %.

Hohe Zufriedenheit mit den Dienstleistungen

Mit den Dienstleistungen der Geschäftsstelle sowie der Regiebetriebe sind die Befragten mehrheitlich zufrieden bis sehr zufrieden, und zwar im Hinblick auf alle abgefragten Themen. Je nach Thema verteilten 40 % bis 70 % die Bestnote und gaben an, mit der Dienstleistung «vollumfänglich zufrieden» zu sein. Weitere 30 % gaben im Durchschnitt die Bewertung «mehrheitlich zufrieden» ab. Zusammen ergibt das eine Quote von 80 % bis 90 % positiven Rückmeldungen, was sehr erfreulich ist.

Vorstandsarbeit und Wohnsituation überwiegend positiv bewertet

Die Vorstandsarbeit wird ebenfalls überwiegend als sehr gut und der Vorstand als vertrauenswürdig bewertet. Für 60 % trifft die Aussage, der Vorstand leiste gute Arbeit, «vollumfänglich zu». Weitere 30 % geben an, die Aussage «trifft überwiegend zu». Die Quote positiver Stimmen ist mit 90 % sehr hoch. Ähnlich sind die Werte punkto Vertrauenswürdigkeit. Die Zugänglichkeit für Anliegen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter liegt mit rund 80 % etwas tiefer.

Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation ist allgemein sehr hoch. Rund 90 % der Befragten sind mit ihrer Wohnung, der Liegenschaft und der Umgebung «vollumfänglich» (60 %) bis «überwiegend zufrieden» (30 %).

Personal der GBL

Bestand per 31.12.2022

Geschäftsstelle

Geschäftsführer	Roman Stäger	Bauprojekte	Enrico Tognetti, Leiter (Pensionierung 31.12.2022)
Bewirtschaftung	Adrian Lenzlinger, Bewirtschafter		Caterina Guglielmi, Leiterin Bauprojekte
	Myriam Büchel, Bewirtschafterin		
	Prisca Gassmann, Assistentin (60 %)	Ass. Geschäftsleitung	
	Fiona Hashani, Assistentin (60 %)	Sozialberatung	Monique Cornu (70 %)
	vakant, Assistent/-in (40 %)		
	Markus Meli, Leiter techn. Bewirtschaftung	Kommunikation Soziokultur	Marketa Drabek de Werra (70 %)
Rechnungswesen	Yvonne Tobler, Leiterin	Lernender BVZ	Genc Musliu, Lernender Kaufmann EFZ
	Brigitte Aebischer, Assistentin (80 %)		

Hauswartung

Werkstatt Albisrieden und Altstetten

Jonatan Lourido
Andreas Erne (90 %)
Reto Köpfli
Daniel Kühnis
Richard Holdener
Asad Ledinic

Werkstatt Schlieren

Andreas Wegmann
Bruno Manz
Jürg Schlegel

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
vakant, Lernender BVZ

Nebenamtliche

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

JAHRESRECHNUNG 2022

Finanzbericht

Allgemeine Entwicklung

Die Mietzinseinnahmen, basierend auf dem Referenzzinssatz von 1,25 %, lagen vor allem durch die höheren temporären Leerstände und die Entmietung der Siedlung Langgrüt unter dem Vorjahr. Die höheren Leerstände resultierten vor allem aus den Zwischennutzungen und der Beendigung von Vermietungen im Rahmen des Rückbaus bei Ersatzneubauten.

Im September kommunizierte die Gebäudeversicherung, den Gebäudeversicherungsindex per 1. Januar 2023 um 9,9 % von 1025 auf 1130 Punkte zu erhöhen. Die damit verbundenen höheren Gebäudeversicherungswerte führen zu einer höheren kalkulatorischen Kostenmiete. Die GBL hat jedoch beschlossen, diese Mietzinserhöhung aufgrund der höheren Heizkosten und der zu erwartenden Erhöhung des Referenzzinssatzes zu verschieben.

Die sich in Planung oder Ausführung befindenden Bauprojekte führten zu Investitionen von rund CHF 14,2 Mio. und zu einer Zunahme des Bestandes an Hypotheken von rund CHF 3,2 Mio.

Die Depositenkasseneinlagen wurden im Jahr 2022 wieder mit 1,0 % verzinst.

Aufwandsituation

Der Liegenschaftenaufwand lag trotz höheren Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen mit rund CHF 7,05 Mio. vor allem aufgrund der tieferen Kanalisations- und Wassergebühren in der Stadt Zürich leicht unter dem Vorjahr. Mit der Teuerung und dem durchschnittlichen Gebäudealter von rund 51,2 Jahren ist bereits ab dem Jahr 2023 mit höheren Aufwendungen zu rechnen.

Der Zinsaufwand für Hypotheken konnte dank den bereits vor den Zinsschritten abgeschlossenen Refinanzierungen erneut um rund CHF 0,25 Mio. reduziert werden. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) beendete 2022 in drei Zinsschritten beim SNB-Leitzinssatz die Negativzinspolitik und damit die historisch tiefen Hypothekenfinanzierungen. Die höheren Hypothekarzinssätze werden sich bei der GBL erst ab dem Jahr 2023 mit den kommenden Refinanzierungen auswirken.

Gewinn

Der Gewinn lag mit CHF 1’084’206.11 vor allem aufgrund der tieferen Finanzaufwendungen leicht unter dem Vorjahr. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals 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.	**2018**	**in %**	**2019**	**in %**	**2020**	**in %**	**2021**	**in %**	**2022**	**in %**
Liegenschaftenaufwand[1)]	6,67	30 %	6,69	29 %	7,34	32 %	7,22	30 %	7,05	30 %
Fondseinlagen und Abschreibungen	10,25	46 %	10,98	47 %	10,46	45 %	11,15	46 %	11,03	47 %
Personalaufwand und Vorstand[2)]	1,29	6 %	1,20	5 %	1,21	5 %	1,43	6 %	1,28	6 %
Finanzaufwand	2,58	12 %	2,61	11 %	2,12	9 %	2,13	9 %	1,87	8 %
Übriger Aufwand	0,50	2 %	0,59	3 %	0,49	2 %	0,58	2 %	0,56	2 %
Steuern	0,06	0 %	0,23	1 %	0,60	3 %	0,42	2 %	0,36	2 %
Jahresgewinn	0,84	4 %	0,87	4 %	0,89	4 %	1,14	5 %	1,08	5 %
	22,19	100 %	**23,16**	100 %	**23,12**	100 %	**24,07**	100 %	**23,24**	100 %

[1)] inkl. Personalaufwand GBL Unterhaltsbetriebe
[2)] ohne Personalaufwand GBL Unterhaltsbetriebe und Soziales

Bilanz per 31.12.2022

in Schweizer Franken

1. Aktiven		2021		2022	Anhang
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel					
Kasse	26 246.80		32 536.00		
Postkonto	275 755.58		196 592.41		
Banken	2 601 518.07	2 903 520.45	1 586 097.04	1 815 225.45	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		48 455.30		30 035.55	
Übrige kurzfristige Forderungen		46 126.59		18 573.93	
Aktive Rechnungsabgrenzungen					
Verrechnungskonto HK/WW	1 837 159.91		2 946 881.45		
Vorausbezahlte Aufwendungen	0.00	1 837 159.91	94 486.60	3 041 368.05	1
Total Umlaufvermögen		**4 835 262.25**		**4 905 202.98**	
Anlagevermögen					
Finanzanlagen					
Wertschriften mit Börsenkurs	1 837 140.00		1 333 031.00		
./ Schwankungsreserve	-840 808.00	996 332.00	-578 828.00	754 203.00	2/8
Anteilkapital an Genossenschaften		13 501.00		13 501.00	
Sachanlagen					3
Mobiliar / Fahrzeuge / techn. Anlagen		253 260.00		367 198.85	
Immaterielle Sachanlagen		0.00		0.00	
Liegenschaften Albisrieden	186 706 540.95		187 253 055.25		
Liegenschaften Birmensdorf	3 468 000.00		3 468 000.00		
Liegenschaften Schlieren	49 042 117.55		49 060 317.55		
Liegenschaften Urdorf	33 392 756.60		33 668 257.30		
Liegenschaften Dietikon	7 422 454.75		7 422 454.75		
	280 031 869.85		280 872 084.85		
./. Wertberichtigung Abschreibungen	-56 370 568.21	223 661 301.64	-59 707 078.21	221 165 006.64	8,14
Liegenschaften Albisrieden Baurecht	36 663 314.00		36 774 728.00		
Liegenschaften Altstetten Baurecht	46 607 400.00		46 607 400.00		
Liegenschaften Schlieren Baurecht	21 069 812.20		21 069 812.20		
Liegenschaften Dietikon Baurecht	6 730 000.00		6 730 000.00		
	111 070 526.20		111 181 940.20		
./. Wertberichtigung Heimfallfonds	-22 670 804.00	88 399 722.20	-23 454 434.40	87 727 505.80	8,15
Baukonti		14 068 306.85		24 384 624.74	9
Nicht einbezahltes Anteilkapital		1 700.00		1 700.00	
Total Anlagevermögen		**327 394 123.69**		**334 413 740.03**	
Total Aktiven		**332 229 385.94**		**339 318 943.01**	

2. Passiven		2021		2022	Anhang
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 892 287.25		3 246 115.00	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
Hypotheken		645 000.00		645 000.00	13
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		108 559.90		197 906.40	
Passive Rechnungsabgrenzungen					
Aufwandabgrenzung	536 444.95		419 792.45		
Vorausbezahlte Debitoren	1 255 107.75		1 236 997.30		
Akontozahlungen HK/WW	1 703 108.50	3 494 661.20	1 662 210.75	3 319 000.50	4
Total kurzfristiges Fremdkapital		**6 140 508.35**		**7 408 021.90**	
Langfristiges Fremdkapital					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
Depositenkasse		25 775 062.18		25 584 738.34	
Hypotheken / Anleihen		208 290 000.00		211 525 000.00	13
Rückstellungen					
Rückstellung Mieterversicherung	162 880.00		162 880.00		
Rückstellung Autokasko GBL	76 000.00		76 000.00		
Rückstellung Heizungen	35 927.50	274 807.50	32 139.35	271 019.35	
Erneuerungsfonds		74 997 910.15		76 878 741.95	16
Energiefonds	2 250 000.00		2 350 000.00		17
Solidaritätsfonds	1 663 630.80		1 777 687.75		18
Reserve Mietzinsausfall	182 000.00	4 095 630.80	182 000.00	4 309 687.75	
Total langfristiges Fremdkapital		**313 433 410.63**		**318 569 187.39**	
Total Fremdkapital		**319 573 918.98**		**325 977 209.29**	
Eigenkapital					
Anteilkapital		7 601 300.00		7 356 900.00	5
Gesetzliche Gewinnreserve		1 092 610.00		1 149 760.00	
Freiwillige Gewinnreserve		2 800 000.00		3 700 000.00	
Bilanzgewinn					
Gewinnvortrag aus Vorjahr	18 530.30		50 867.61		
Jahresgewinn	1 143 026.66	1 161 556.96	1 084 206.11	1 135 073.72	
Total Eigenkapital		**12 655 466.96**		**13 341 733.72**	
Total Passiven		**332 229 385.94**		**339 318 943.01**	

Erfolgsrechnung vom 1.1.2022 bis 31.12.2022

in Schweizer Franken

Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		2021		2022	Anhang
Miete Wohnungen	20 086 397.65		19 892 599.50		
Miete Nebenräume, Gewerberäume	1 258 157.50		1 282 634.40		
Miete Garagen, Abstellplätze	1 487 536.00		1 488 897.00		
Diverse Erträge	830 171.62		773 835.07		
Leerstände	-239 036.60		-358 444.60		
Eigenmiete	-188 913.20	**23 234 312.97**	-187 423.20	**22 892 098.17**	
Liegenschaftenaufwand					
Unterhalt und Reparaturen	-3 269 086.50		-3 349 020.87		
Einlage Erneuerungsfonds	-5 052 393.25		-5 057 393.91		
Baurechtszinsen	-467 511.35		-463 222.00		12
Gebäudeversicherungen	-192 431.90		-191 697.85		
Personalaufwand GBL Betriebe	-2 149 466.25	-11 130 889.25	-2 157 976.15	-11 219 310.78	6/10
Gebühren / Abgaben					
Stromverbrauch	-291 658.90		-263 072.55		
Gasverbrauch	-6 799.10		-11 520.50		
Wasserverbrauch	-332 936.45		-256 855.60		
Kehrichtabfuhr	-167 035.60		-155 309.60		
Kanalisation	-333 801.15		-183 110.20		
HK/WW Eigentümer	-13 322.55	-1 145 553.75	-16 407.10	-886 275.55	
		-12 276 443.00		**-12 105 586.33**	
Personalaufwand Verwaltung					
Löhne und Gehälter	-2 763 764.10		-2 741 844.53		
übriger Personalaufwand	-41 438.00		-46 465.80		
Sozialversicherungen	-303 446.25		-288 073.50		
Pensionskasse	-403 826.10		-298 226.50		
Umbuchung GBL Betriebe	2 128 298.00		2 138 686.00		
Umbuchung GBL Solifonds	56 440.00		58 013.00		
Aufwand Vorstand	-102 913.00	**-1 430 649.45**	-104 151.00	**-1 282 062.33**	6/10
Übriger betrieblicher Aufwand					
Büro- und Verwaltungsaufwand	-539 016.99		-504 770.51		
Lernende Verwaltung	-22 013.30		-19 487.10		
Diverse Versicherungen	-3 259.00		-3 301.00		
Diverser Aufwand	-15 490.00	**-579 779.29**	-33 190.00	**-560 748.61**	
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen		**8 947 441.23**		**8 943 700.90**	
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens					
Abschreibung mobile Sachanlagen	-227 057.25		-249 105.45		
Abschreibungen Liegenschaften	-3 376 900.00		-3 336 510.00		
Einlage Heimfallfonds	-790 131.00	**-4 394 088.25**	-783 630.40	**-4 369 245.85**	
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern		**4 553 352.98**		**4 574 455.05**	

		2021		2022	Anhang
Übertrag					
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern		**4 553 352.98**		**4 574 455.05**	
Finanzaufwand					
Zinsaufwand Hypotheken	-1 566 923.53		-1 308 129.03		
Zinsaufwand Depositenkasse	-261 726.45		-257 210.75		
übriger Finanzaufwand	-297 444.90	**-2 126 094.88**	-306 882.54	**-1 872 222.32**	
Finanzertrag					
Zinserträge	0.00		0.00		
Wertschriftenerträge	335 326.31	**335 326.31**	343 800.28	**343 800.28**	
Betriebserfolg vor Steuern		**2 762 584.41**		**3 046 033.01**	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		250 000.00		0.00	7
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-1 450 000.00		-1 600 000.00	7
Jahresergebnis vor Steuern		**1 562 584.41**		**1 446 033.01**	
Direkte Steuern		-419 557.75		-361 826.90	
Jahresgewinn		**1 143 026.66**		**1 084 206.11**	

Gewinnverwendung 2022

in Schweizer Franken

Jahresgewinn 2022	1 084 206.11
Gewinnvortrag	50 867.61
Zur Verfügung der Generalversammlung	**1 135 073.72**

Verzinsung Anteilkapital 2022	
Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung 2023 für Verzinsung des Anteilkapitals per 2022 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.)	150 786.10
Einlage in gesetzliche Reserve gem. Art. 860 OR	54 210.00
Einlage in freiwillige Gewinnreserve	900 000.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	**30 077.62**

Anhang zur Jahresrechnung 2022

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	31.12.2021	31.12.2022
Diverse	0.00	94 486.60
Verrechnungskonto HK/WW	1 837 159.91	2 946 881.45
	1 837 159.91	**3 041 368.05**

2 | Wertschriften mit Börsenkurs	31.12.2021	31.12.2022
Obligationen	254 450.00	0.00
Anlagefonds	613 638.00	507 849.00
Aktien	969 052.00	825 182.00
Schwankungsreserve	-840 808.00	-578 828.00
	996 332.00	**754 203.00**

3 | Mobile Sachanlagen	31.12.2021	31.12.2022
Fahrzeuge	52 110.00	65 060.00
Mobilien	20 250.00	123 980.00
EDV-Anlage	37 700.00	28 920.00
Mobilien Werkstätten	8 200.00	6 150.00
PV-Anlagen	135 000.00	143 088.85
	253 260.00	**367 198.85**

4 | Passive Rechnungsabgrenzungen	31.12.2021	31.12.2022
Steuern	476 000.00	376 000.00
Hypothekarzinsen	36 884.00	29 561.50
Gebühren	7 857.20	11 505.20
Diverse	15 703.75	2 725.75
Vorausbezahlte Debitoren	1 255 107.75	1 236 997.30
Akontozahlungen HK/WW	1 703 108.50	1 662 210.75
	3 494 661.20	**3 319 000.50**

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 | Personalaufwand	2021	2022
Personalaufwand (inkl. Soziales und Vorstand)	**3 615 387.45**	**3 478 761.33**

7 | Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung	2021	2022
Sanierung Wässeri Sondereinlage zu hoch aufgrund Wegfall Fassadenersatz	250 000.00	0.00
	250 000.00	**0.00**

	2021	2022
Einlage in Arbeitgeberbeitragsreserve Profond	100 000.00	100 000.00
Sondereinlage in Allgemeinen Erneuerungsfonds	0.00	450 000.00
Sondereinlage in Erneuerungsfonds, Sanierung Geschäftsstelle	650 000.00	0.00
Sondereinlage 3./5. Etappe Rückbau	0.00	750 000.00
Sondereinlage 5. Et. Espenhofweg 31, Anschluss Versorgung/Kanalisation	0.00	100 000.00
Einlage in Energiefonds	500 000.00	100 000.00
Einlage in Solifonds	200 000.00	100 000.00
	1 450 000.00	**1 600 000.00**

8 | Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete Aktiven	**31.12.2021**	**31.12.2022**
Liegenschaften (Buchwert)	312 061 023.84	308 892 512.44
Wertschriftendepot ZKB	996 332.00	754 203.00

9 | Sonstige Angaben	**31.12.2021**	**31.12.2022**
Bauentschädigung Bauherrenleistungen (in den Baukonten verbucht)	61 911.00	76 197.00

10 | Anzahl Mitarbeitende	**2021**	**2022**
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	32,1	31,6

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 2022 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	plus 2 x 15 Jahre	1), 4)
		19. Et.	In der Ey 10 und 12	52 930.38	09.02.2061	plus 2 x 15 Jahre	4)
	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	20 660.20	31.05.2053	plus 1 x 15 Jahre	verlängert
		21. Et.	Sägestr. 6 und 6a	89 258.40	30.06.2079		
	Schlieren	24. Et.	Pflugstr. 8 und 10 (ex WBGL)	11 915.40	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 auf 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.
4) Baurechtsverträge im Januar 2022 mit Verlängerungsoption ergänzt und um vertragliche Bestimmungen ergänzt (speziell geltende Belegungsvorschriften).

Zürich, im April 2023, 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 01.01.2022	Berichtsjahr Abzahlungen	Berichtsjahr Erhöhungen	Bestand 31.12.2022
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	13 000 000	-2 000 000		11 000 000
7.	Holzwies	AR4694 / AR4688	ZKB	1 750 000			1 750 000
8.	Albert-	AR2829	ZKB	1 000 000	-500 000		500 000
	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		0
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	22 150 000	-200 000		21 950 000
15./29.	Heidenkeller	3106 / 3099	Bank Cler AG	22 720 000		+6 280 000	29 000 000
17.	Wässeri	AR6538	ZKB	1 225 000	-25 000		1 200 000
18.	Kleinzelgli	7817	PK SBB	9 000 000			9 000 000
19.	Wässeri	AR6538	Bank Cler AG	7 400 000	-100 000		7 300 000
20./26.	Letzihof/Stooss	AR6695	ZKB	22 400 000		+600 000	23 000 000
21.	Sägestrasse	5781 / 9285	Bank Cler AG	10 000 000			10 000 000
25.	Weihermatt	3132	ZKB	500 000			500 000
27.	Gjuch	10069 / 7224	PK SBB	7 000 000			7 000 000
28.	Guggenbühl	8221	PK SBB	5 800 000			5 800 000
				179 435 000	**-3 645 000**	**+6 880 000**	**182 670 000**
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**
				208 935 000	**-3 645 000**	**+6 880 000**	**212 170 000**

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2022

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	-	58 458 749.00	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	-	21 975 343.00	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	4 654 471.00	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	19 482 815.00	24 073 000.00
		Fellenbergstrasse 218						
17	Wässeri	In der Wässeri 13-15 (Baurecht)	2	60	1977	2019	15 039 414.00	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	16 840 782.00	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	40 078 008.55	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			**18**	**100**				
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	-	29 042 210.00	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)						
33	Schönheim	Schönheimstrasse 10-14	3	12	1952	-	155 500.70	0.00
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			**205**	**1609**			**392 054 025.05**	**505 739 450.00**

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2022

Etappe	Ort	Häuser	Wohnobjekte														Gewerbe/Büro/Bildung	Nebenobjekte				Total
			1½	2	2½	3	3½	3½ Eco*	4	4½	4½ Eco*	5½	6½	*Mansarden*	REFH/Maisonette	Total		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	Rückbau 100 Wohnungen seit Oktober 2022 für Ersatzneubauprojekt Langgrüt																				
10	Albisrieden	10		6		48	6									**60**		11			4	**15**
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**	20				**20**
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**
33	Urdorf	3				6			4	2						**12**	**1**			4		**4**
		189	**72**	**73**	**117**	**522**	**206**	**40**	**113**	**269**	**31**	**28**	**0**	***16***	**38**			**214**	**167**	**836**	**193**	
Wohnungen																**1509**						
Gewerbe/Büro/Bildung																	**38**					
Nebenobjekte																						**1296**
Mietobjekte GBL																						**2843**

Ersatzneubauprojekt in Ausführung

30	Schlieren	2		2	9		3	9		6	7					**36**		3		36	5	**44**
31	Albisrieden	4	2		15		21	54		51	10		2			**155**	**6**	4	0	63	63	**130**

* Eco-Wohnungen mit reduzierter Wohnfläche

Verzeichnis der Fonds

in Schweizer Franken

14 | Wertberichtigung Abschreibungskonto (für Liegenschaften im Eigentum der GBL)		
Bestand am 1. Januar 2022		56 370 568.21
(konsolidierter Bestand der Einzelkonti)		
Ordentliche Zuweisung für 2022	1 394 010.00	
(reglementarische Berechnungsbasis: 0,5 % des Anlagewertes)		
Zusätzliche Zuweisung GBL	1 942 500.00	
Total Einlagen		3 336 510.00
Bestand Wertberichtigung Abschreibungskonto am 31. Dezember 2022		**59 707 078.21**

15 | Wertberichtigung Heimfallfonds (für Liegenschaften im Baurecht)		
Bestand am 1. Januar 2022		22 670 804.00
Ordentliche Zuweisung für 2022	783 630.40	
(gemäss den entsprechenden Bestimmungen der bestehenden Baurechtsverträge)		
Total der Einlagen		783 630.40
Bestand Wertberichtigung Heimfallfonds am 31. Dezember 2022		**23 454 434.40**

16 | Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar 2022		74 997 910.15
Ordentliche Zuweisung für 2022	5 057 393.91	
(reglementarische Berechnungsbasis: 1 % des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaften)		
Sondereinlage in allgemeinen Erneuerungsfonds	450 000.00	
Sondereinlage 3./5. Et. Rückbau	750 000.00	
Sondereinlage 5. Et. Espenhofweg 31, Anschluss Versorgung/Kanal.	100 000.00	
Total Einlage		6 357 393.91
Beanspruchung des Erneuerungsfonds 2022		
01. Et. Letzigraben 133/135, Sanierung Küche	32 540.00	
07. Et. Mühlez.14 bis Holzwiesw. 51/53, Ersatz Fernleitung	150 251.25	
10. Et. Letzigraben 209-221, Heizungsersatz	65 984.00	
13. Et. Mühleackerstrasse 17, Ersatz Spielgeräte	35 173.20	
13. Et. Sägestr. 21, Sanierung Tiefgarage	406 013.71	
13. Et. Sägestr. 22, Heizungsersatz	42 465.00	
20. Et. Letzihof, Ersatz Brauchwarmwassererwärmer	57 825.00	
21. Et. Sägestrasse 1/3, 6/6a, Ersatz Spielgeräte	128 946.00	
1./2. Et. Auflösung Sondereinlage Schadenfall MB Decorbeläge	2 491 683.80	
16. Et. Fellenbergstrasse 218, Sanierung Geschäftsstelle	650 000.00	
Entnahme ab allgemeinem Erneuerungsfonds	415 680.15	
		4 476 562.11
Bestand Erneuerungsfonds am 31. Dezember 2022		**76 878 741.95**

17 | Energiefonds		
Bestand am 1. Januar 2022		2 250 000.00
Einlage	100 000.00	
Total Einlagen		100 000.00
Bestand Energiefonds am 31. Dezember 2022		**2 350 000.00**

18 | Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar 2022		1 663 630.80
Mehreinnahmen	14 056.95	
Einlage	100 000.00	
Total Einlagen		114 056.95
Bestand Solidaritätsfonds am 31. Dezember 2022		**1 777 687.75**

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 31.12.2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 30. März 2023

BDO AG

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Marco Blöchlinger
Zugelassener Revisionsexperte

Vorstand und Revisionsstelle

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

Revisionsstelle

BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 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
Mitarbeit Roman Stäger, Marketa Drabek, Monique Cornu, Yvonne Tobler, Mark Jaeggi
Fotos GBL
Druck Staffel Medien AG, 8045 Zürich
© Copyright 2023, Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

MIX FSC FSC® C003387

ClimatePartner

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal