

Jahresbericht 2022



Baugenossenschaft
Linth-Escher



Inhalt

Organe	2
Vorwort des Präsidenten	3
85. ordentliche GV – Einladung	4
84. ordentliche GV – Beschlussprotokoll	5
Kommunikation	7
SIKO und Soziales	9
Bau und Unterhalt	10
Bau und Unterhalt Projekte 2022	11
Neubau Birch Seebach	14
Gebietsentwicklung Leimbach	17
Geschäftsstelle	19
Genossenschaffer:innen	20
Zahlen und Fakten	22
Liegenschaftsportfolio	24
Liegenschaftsstandorte	25
Erläuterungen Jahresrechnung	27
Jahresrechnung Bilanz Aktiven	29
Jahresrechnung Bilanz Passiven	30
Erfolgsrechnung	31
Jahresrechnung Anhang 1.0–2.2	32
Jahresrechnung Anhang 2.3–2.7	33
Jahresrechnung Anhang 2.8–8.0	34
Antrag über die Verwendung des Reinertrages	35
Fonds und Rückstellungen	36
Hypothekenverzeichnis	37
Bericht der Revisionsstelle	39
Impressum	40

Baugenossenschaft Linth-Escher
 Zurlindenstrasse 59
 8003 Zürich

+41 44 313 90 70
 info@linthescher.ch
 www.linthescher.ch

Vorstand

Enrico Magro	Präsident, Ressort Finanzen und Personal (seit 2011 im Vorstand)	Monika Sacher	Ressort Finanzen (seit 2019 im Vorstand)
Sacha Waldvogel	Vizepräsident, Ressort SIKO und Soziales (seit 2009 im Vorstand)	Gerry Kammerer	Ressort Kommunikation und Aktuariat (seit 2021 im Vorstand)
Jérôme Lutz	Ressort Neubau Seebach (seit 2017 im Vorstand)	Pia Anttila	Vertreterin der Stadt Zürich (seit 1999 im Vorstand)
Christian Zopfi	Ressort Bau und Unterhalt (seit 2021 im Vorstand)		

Revisionsstelle

BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich	Andreas Blattmann, zugelassener Revisionsexperte Remo Inderbitzin, zugelassener Revisionsexperte
---	---

Siedlungskommissionen

SIKO Leimbach 1	Daniela Bühler (Präsidentin / Aktuarin) Larissa Winzer (Kassiererin) Gabriel Grendene Glenn Oberholzer	SIKO Oerlikon	Manfred Macher (Präsident) Jan Ellensohn (Kassier)
SIKO Leimbach 2	Bea Migaj (Präsidentin) Daniela Hitz (Kassiererin) Claudia do Vale	SIKO Seebach	Natalie von Götz (Präsidentin) Manfred Gattiker (Kassier) Gina Gerstenberger Selma Haag Brigitte Baumgartner Kathrin Behr Susanna Schocker Strotzer
SIKO Höngg	Stefan Moeri (Aktuar) Oliver Classen (Kassier) Michael Bachmann		

Geschäftsstelle

Christian Portmann	Geschäftsführer	Simon Kümin	Leiter Bau und Unterhalt (seit 1.3.2022)
Jan Park	Leiter Finanzen / Stv. Geschäftsführer	Roman Bollhalder	Hauswart Leimbach
Brigitte Kamber	Bewirtschafterin Leimbach / Höngg	Silvio Roffler	Hauswart Höngg / Leimbach
Noelia Aviles	Bewirtschafterin Seebach / Oerlikon	Pascal Strebel	Hauswart Oerlikon / Seebach
Kolja Schwarz	Kommunikation / Bewirtschafter (ab 1.2.2023)	Kosta Makripodis	Lernender Fachmann Betriebsunterhalt (3. Lehrjahr)
Chiara Viteritti	Lernende Kauffrau (2. Lehrjahr)		

Liebe Genossenschafterinnen
und GenossenschafterLiebe Leserinnen
und Leser

Das Geschäftsjahr 2022 war wie die Vorjahre von Corona geprägt. Zum ersten Mal können wir aber auch feststellen, dass wir die Pandemie doch ein Stück weit hinter uns lassen konnten. Die Folgen für uns persönlich, wie auch für die globale Wirtschaft, sind aber noch deutlich spürbar. Verschärft wurden die Folgen durch den Umstand, dass wir zum ersten Mal seit den Jugoslawienkriegen, welche 1995 endeten, wieder Krieg in Europa haben. Eine schwer ertragbare Realität.

Die Kombination dieser Faktoren führte dazu, dass unsere Genossenschaft nach einer sehr langen ruhigen Zeit auf ein Jahr zurückblickt, welches uns in vielen Belangen herausforderte. Wie Sie aus der Jahresrechnung entnehmen können, stieg unsere Fremdkapitalbelastung im letzten Jahr um fast 20 Millionen Franken auf rund 111 Millionen Franken an. Der Grund dafür findet sich in der Bautätigkeit in Seebach. Der Krieg verschärfte die Rohstoffknappheit, was wiederum zu einer massiven Erhöhung der Energiepreise führte. Die Folge davon war, dass die Schweizerische Nationalbank das Ende der Negativzinsen bekannt gab. Dieses veränderte wirtschaftliche Umfeld veranlasste uns zu einer Überprüfung unserer Finanzierungsstrategie. Dem Handeln unserer Nationalbank ging der grösste Zinsanstieg in der Geschichte der US-Notenbank (FED) voraus. Das hatte nicht nur Auswirkungen auf die Zinsen, sondern war zusätzlich inflationstreibend. Da steckt viel Globalpolitik drin. Aber wir alle bekommen das zu spüren – bei der Stromrechnung, den Nebenkosten oder beim täglichen Einkauf.

Wichtig ist in einem solchen Umfeld, einerseits die Ruhe und Übersicht nicht zu verlieren und andererseits Risiken zu reduzieren respektive neue zu vermeiden. Dank umsichtigen Vertragsverhandlungen konnten wir für das Bauprojekt Seebach mit den meisten Unternehmen Festpreise aushandeln, was uns vor höheren Kosten schützt. Wir bewegen uns mit den Kosten deshalb immer noch innerhalb der von der Generalversammlung seinerzeit vorgegebenen Kostenlimite. Für zukünftige grössere Bauprojekte – namentlich in Leimbach – werden wir diese neuen Entwicklungen in jedem Fall einfließen lassen. Im Sinne der Risikoreduktion hat der Vorstand neu ab 1. Januar 2023 den Zinssatz für die Darlehenskasse auf 2% erhöht. Wir erhoffen uns, dadurch unsere Darlehenskasse zu stärken und den jedenfalls anstehenden Anstieg der Hypothekbelastung etwas abzufedern. Es erscheint mir naheliegend, dass mit dem hoffentlich bald endenden Krieg die Unsicherheiten verschwinden und wir dann auch wieder einen positiveren Ausblick haben werden.

Speziell in der aktuellen Situation ist es für uns alle von grösster Bedeutung, dass die Chemie und die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Verantwortungsträgerinnen und -trägern in unserer Genossenschaft von grossem Vertrauen und gegenseitigem Respekt geprägt sind. Ich danke deshalb unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unter der Leitung von Christian Portmann, den SIKOs und meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen für ihren tatkräftigen Beitrag, den sie für unsere Genossenschaft im letzten Geschäftsjahr geleistet haben.

Ihnen, werte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, wünsche ich vor allem gute Gesundheit, und ich hoffe, Sie zahlreich an unserer Generalversammlung begrüssen zu dürfen.

Enrico Magro
Präsident



Freitag, 16. Juni 2023

Hotel Marriott, Zürich

16.30 Uhr
Türöffnung /
Ausstellung zum Neubauprojekt Birch Seebach

18 Uhr
Nachessen

20 Uhr
Eröffnung der Generalversammlung

- 3. Jahresbericht 2022**
Berichte aus den verschiedenen Ressorts
Abnahme des Jahresberichts
- 4. Jahresrechnung 2022**
Finanzbericht
 - a. Abnahme der Jahresrechnung
 - b. Beschluss über die Verteilung des Reinertrags (Verzinsung des Anteilscheinkapitals, Gewinnvortrag auf die Rechnung 2023)
 - c. Entlastung des Vorstandes
- 5. Wahl der Revisionsstelle**
Die Revisionsstelle ist gemäss Statuten alljährlich neu zu wählen.
Der Vorstand beantragt die Wiederwahl der BDO AG.
- 6. Neubau Birch Seebach**
Informationen zum Stand des Bauvorhabens
Lancierung der Erstvermietung im Hinblick auf den Bezug im Jahr 2024

Traktanden

- 1. Begrüssung**
Feststellung der Beschlussfähigkeit
Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler
- 2. Abnahme des Protokolls der 84. Generalversammlung, Freitag, 17. Juni 2022**

- 7. Gebietsentwicklung Leimbach**
Bericht zum Projektstand und Ausblick
- 8. Siedlungskommissionen ...**
- 9. Varia**

Freitag, 17. Juni 2022

19.48 Uhr eröffnet der Präsident die GV. Nach einer kurzen Begrüssung erfolgt die Feststellung, dass die GV statutengemäss einberufen wurde. Die Versammlung ist beschlussfähig. Anwesend sind 107 Stimmberechtigte. Stefanie Bachmann und Daniela Bühler werden einstimmig als Stimmzählerinnen gewählt.

- 1. Abnahme des Protokolls der 83. Generalversammlung, Freitag, 16. Juni 2021**
Die Abnahme erfolgt ohne Wortmeldungen und einstimmig.
- 2. Genehmigung des Jahresberichts 2021**
Der Jahresbericht wird durch die Vorstandsmitglieder und den Geschäftsführer erläutert und nach der Beantwortung einer Frage zur Bereitstellung öffentlicher Infrastruktur in Seebach durch die GV einstimmig genehmigt.
- 3. Jahresrechnung 2021**
Die Jahresrechnung wird durch Monika Sacher und Jan Park erläutert. Es sind keine Fragen.
 - a. Genehmigung der Jahresrechnung
Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.
 - b. Beschluss über die Verteilung des Reinertrags
Der Antrag des Vorstandes zur Verzinsung des Anteilscheinkapitals mit 2,5% und dem Vortrag des Reingewinns von 3'672'186 Franken auf die Rechnung 2022 wird einstimmig genehmigt.
 - c. Entlastung des Vorstandes
Dem Antrag zur Entlastung des Vorstandes (Décharge) wird einstimmig entsprochen.

Es folgt eine Frage zur Abnahme des Gewinns der verminderten Abschreibungen und ob damit die Realisation des Projekts Birch Seebach gefährdet sei. Diese Frage wird beantwortet mit dem Hinweis auf die beträchtlichen stillen Reserven im Umfang von 180 bis 200 Millionen Franken, welche die Baukosten von rund 128 Millionen Franken bei Weitem übersteigen. Dies ist der Fall, weil die Baugenossenschaft Linth-Escher ihr Eigenland von rund 60'000 m² in den 1940er-Jahren im Vergleich zu den heutigen Bodenpreisen sehr günstig erwerben konnte. Der BGLE kommt zugute, dass sehr viele Arbeiten zu Festpreisen vergeben werden konnten. Sie kann das Projekt problemlos stemmen.

- 4. Wahlen**
 - a. Vorstand (Wahlperiode 2022–2025)
Alle Vorstandsmitglieder stellen sich für die kommende Amtsperiode von drei Jahren zur Verfügung. Das Wort wird nicht gewünscht, und es gibt keine weiteren Wahlvorschläge. Der Vorstand wird mit einer Gegenstimme in globo wiedergewählt.

- b. Präsident (Wahlperiode 2022–2025)
Enrico Magro wird vom Vizepräsidenten zur Wiederwahl vorgeschlagen und mit drei Gegenstimmen wiedergewählt.
- c. Revisionsstelle
Die Revisionsstelle ist gemäss Statuten alljährlich neu zu wählen. Dem Antrag auf Wiederwahl der BDO AG wird einstimmig entsprochen.

- 5. Statutenteilrevision**
Nach vorgängiger Erläuterung der vorgeschlagenen Statutenanpassungen folgte eine kurze Diskussion und ein Antrag auf Ablehnung der vorliegenden Teilrevision. Kritisiert werden die gendergerechte Sprache und die Kompetenzübertragung auf den Vorstand zum Erlass von Reglementen.

Nach einer Klarstellung, wonach Reglemente, welche gegenüber den Mitgliedern Geltung erlangen sollen, unter Einhaltung massgeblicher Fristen mitgeteilt bzw. publiziert werden müssen, erfolgte die Abstimmung. Die Anpassung der Art. 3a [neu]; Art. 4 Abs. 1, 2 und 4; Art. 7; Art. 10 Abs. 1; Art. 21 Abs. 1; Art. 22 Abs. 1; Art. 22a–22c [neu], Art. 23 Abs. 4; Art. 25 Abs. 1 lit. h und j; Art. 35; Art. 36 wird von der Versammlung grossmehrheitlich, bei 10 Gegenstimmen, angenommen. Das erforderliche Quorum von 2/3 der abgegebenen Stimmen wurde deutlich überschritten.

- 6. Varia**
Noelia Aviles und Brigitte Kamber bedanken sich im Namen der Geschäftsstelle bei Christian Portmann für die Unterstützung und überreichen ihm ein Geschenk. Christian Portmann, sichtlich überrascht, bedankt sich seinerseits für die tolle Mitarbeit bei seinem Geschäftsstellenteam.

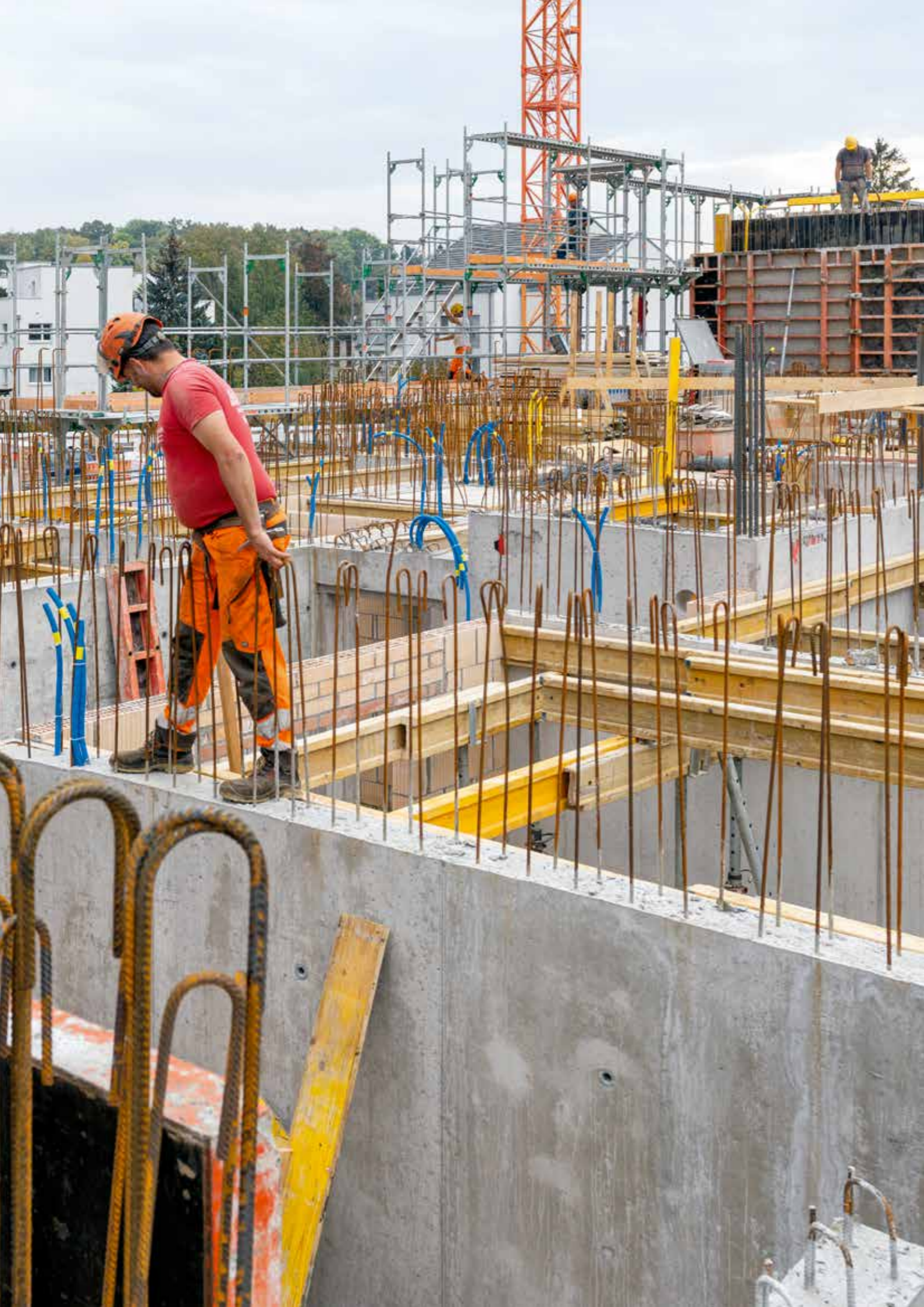
Der Präsident nimmt Bezug auf die vergangenen turbulenten Jahre und bedankt sich bei Jan Park, der «das Schiff» in der schwierigen Zeit «auf Kurs gehalten» hat, und überreicht ihm seinerseits ein Präsent. Im Berichtsjahr traten die Vorstandsmitglieder Claudio Wülser, Madeleine Weiss Priyambodo und Silvia Rickenbacher aus dem Vorstand zurück. Sie konnten heute aus verschiedenen Gründen nicht anwesend sein und werden daher bei separater Gelegenheit verdankt.

Eine konsultative Abstimmung ergibt mit grossem Mehr, dass auch die GV 2023 im Hotel Marriott abgehalten werden soll.

Der Präsident schliesst die GV um 21.38 Uhr.

Enrico Magro
Präsident

Gerry Kammerer
Aktuar



Auch im Jahr 2022 ist im Bereich Kommunikation wieder einiges gelaufen:

Mit Flink wurde eine Genossenschafts-App ausgesucht. Flink wurde von der ABZ (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich) lanciert und wird seit 2021 von einer Interessengemeinschaft getragen, in welcher wir nun Mitglied sind und direkt auf die Entwicklung Einfluss nehmen können. Im Gegensatz zu anderen ähnlichen Apps fokussiert sich Flink auf Genossenschaften und deren Anliegen und Probleme. Die Genossenschafts-App wird im ersten Halbjahr 2023 mit einem Pilotbetrieb in der Siedlung Oerlikon getestet und danach für alle Genossenschaftler:innen zur Verfügung stehen. Mit Flink können Informationen schnell und einfach übermittelt werden (z.B. wenn ein Lift ausfällt), Bewohner:innen können untereinander kommunizieren (z.B. Markplatz), Schadensmeldungen können einfach erfasst und nachverfolgt werden sowie vieles mehr. Flink kann als App auf dem Smartphone (mit Benachrichtigungen) verwendet werden, funktioniert aber auch auf jedem PC im Browser. Wir halten Sie im Rahmen der Einführung auf dem Laufenden.

Im Berichtsjahr erschienen zwei Newsletter, mit denen die Bewohner:innen der Baugenossenschaft Linth-Escher über laufende Projekte, Aktivitäten der SIKOs, Tätigkeiten und allgemeine Anliegen des Vorstandes und der Geschäftsstelle informiert wurden.

Moderne neue Webseiten für die Baugenossenschaft Linth-Escher sowie für das Projekt Birch Seebach wurden entworfen und mit Inhalten gefüllt. Eine neue Webseite zu designen, zu programmieren und vor allem mit Inhalt zu füllen, ist ein nicht zu unterschätzender Aufwand – sowohl für die mit der Umsetzung beauftragte Unternehmung als auch für die Geschäftsstelle:

- Von einer modernen Webseite erwartet man ein zeitgemässes Erscheinungsbild, eine intuitive Bedienung und eine Darstellung, welche sowohl auf mobilen Geräten mit kleinen Bildschirmen als auch auf grösseren Geräten wie Tablets und Computern mit grösseren Bildschirmen gut zu bedienen ist.
- Beide Webseiten müssen mit Inhalten gefüllt werden. Dies war die Aufgabe der Geschäftsstelle, was neben dem täglichen Geschäft einiges an Einsatz abverlangte.

Die beiden neuen Webseiten werden im Laufe der ersten Hälfte des Jahres 2023 aufgeschaltet.

Mittels einer ganzen Reihe von siedlungsspezifischen Rundschreiben, Aushängen in den Treppenhäusern oder Flyern berichten wir aus dem Verwaltungsalltag oder bringen Anregungen an. Auch dafür werden wir nach der Einführung der Genossenschafts-App Flink diesen Kommunikationskanal intensiv nutzen.

Damit die Webseite immer aktuell ist und die neue Genossenschafts-App administriert und mit aktuellen Informationen «gefüttert» werden kann, haben wir Anfang 2023 mit Kolja Schwarz Verstärkung auf der Geschäftsstelle erhalten. Kolja kümmert sich neben der Liegenschaftsbewirtschaftung schweremässig um Kommunikationsthemen.

Sollten Sie Feedback zum Jahresbericht, zu den Newslettern, der Webseite oder der Kommunikation allgemein haben, so können Sie sich gerne direkt an mich oder an die Geschäftsstelle wenden.

Gerry Kammerer



Aktivitäten 2022

Die Ende 2019 angestossene Formierung der Siedlungskommissionen (SIKOs) hatte zum Ziel, das genossenschaftliche Zusammenleben der Bewohnerinnen und Bewohner der BGLE zu fördern und zu pflegen. Die 2020 neu geschaffenen SIKOs hatten mit der Corona-Pandemie zwar einen denkbar schlechten Startzeitpunkt erwischt, dennoch führten alle SIKOs 2022 mit grossem Engagement Siedlungsfeste durch. Teilweise wurde im BGLE-Newsletter darüber berichtet. Wenig motivierend war hingegen die teilweise magere Anzahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

Statutarische und reglementarische Grundlagen für Partizipation und die SIKOs

Mit der von der GV am 17. Juni 2022 verabschiedeten Teilrevision der Statuten wurde eine formelle Grundlage für einen vermehrten Einbezug der Genossenschaftsmitglieder zu Fragen grundsätzlicher Bedeutung sowie für die SIKOs geschaffen. Zusammen mit den SIKO-Mitgliedern wurde ein neues SIKO-Reglement erarbeitet, welches nach der Verabschiedung durch den Vorstand an die Stelle der vormaligen SIKO-Vereinbarung trat.

Das SIKO-Reglement enthält namentlich Vereinfachungen, welche die Buchführung über die anvertrauten finanziellen Mittel betreffen, sowie Regeln für die Ausrichtung von Beiträgen an die SIKO-Tätigkeiten. Eine wichtige Neuerung betrifft die Schaffung eines SIKO-Forums, welches als regelmässig stattfindendes Treffen dem Informations- und Erfahrungsaustausch unter den SIKO-Mitgliedern, aber auch mit Vorstand und Geschäftsstelle dient.

Gemeinschaftsräume sind Drehscheiben für die Begegnung

Für uns ist klar, dass es für ein aktives Siedlungsleben neben engagierten Bewohnerinnen und Bewohnern auch einen zweckmässig eingerichteten Gemeinschaftsraum in einer erreichbaren Distanz braucht.

In Leimbach steht seit 2020 ein einfaches Lokal, in Oerlikon ab Frühling ein komplett neu gestalteter Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Die SIKO Seebach kann heute auf den Gemeinschaftssaal der Baugenossenschaft Schönau, die SIKO Höngg auf den Gemeinschaftsraum der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund zurückgreifen. Während in der neuen Siedlung Birch Seebach bereits in der Etappe Süd ab 2024 gleich mehrere solcher Räume zur Verfügung stehen werden, prüft die Geschäftsstelle die Einrichtung eines kleinen Gemeinschaftsraums in Höngg. Details zur Vermietung sind auf der Webseite abrufbar.

Sacha Waldvogel

Bestandesaufnahme für eine bessere Planbarkeit der Unterhaltsarbeiten

Neben den täglich anfallenden Schadensmeldungen gibt es zahlreiche weitere grössere und kleinere Instandsetzungen an die Hand zu nehmen sowie zeitgerecht und mit einem vernünftigen Kostenaufwand umzusetzen.

Parallel zur anstehenden Überprüfung und Aktualisierung der Erneuerungsstrategie befassten wir uns in der zweiten Jahreshälfte mit der Vorbereitung einer 2023 durchzuführenden umfassenden Bestandesaufnahme über den technischen Zustand sämtlicher Liegenschaften der Baugenossenschaft Linth-Escher. Diese Grundlagen sollen uns eine vorausschauende Planung der künftigen Unterhalts- und Instandsetzungsmaßnahmen und damit auch eine genauere Abschätzung der damit einhergehenden Kosten ermöglichen.

Fensterservice statt Totalersatz – eingesparte Kosten und Energie

Auch ältere, jedoch undichte oder schlecht schliessende Fenster müssen nicht immer ersetzt werden. Mit dem Ersatz spröder Dichtungen, defekter Scharniere und der richtigen Einstellung des Anpressdrucks können diese Fenster ihren Dienst noch viele Jahre versehen, und es kann in einem erheblichen Umfang Energie eingespart werden. Diese schon im Vorjahr begonnenen Massnahmen wurden im Berichtsjahr in den Liegenschaften in der Siedlung Oerlikon sowie an der Zwirnerhalde fortgesetzt und abgeschlossen. Im Neubau Oerlikon wurde überdies das seit der Erstellung bestehende Problem der übergrossen und damit sehr schweren Fensterflügel in den Wohnungen und Treppenhäusern durch eine Nachrüstung mit zusätzlichen Scharnieren entschärft. Damit entfällt künftig die kostspielige Fensterreinigung durch ein externes Unternehmen.

Ladestationen für Elektrofahrzeuge in allen grösseren Einstellhallen

Der Umstieg auf eine umweltfreundlichere, energieeffizientere und CO2-neutrale Mobilität ist ein öffentliches Anliegen. Mittlerweile fährt fast jedes zehnte verkaufte Auto in der Schweiz mit Strom, und allgemein wird davon ausgegangen, dass bis in etwa 10 Jahren rund ein Drittel der gesamten Fahrzeugflotte elektrisch unterwegs sein wird. Gestützt auf eine Bedarfsumfrage im Vorjahr hat sich die BGLE entschlossen, in Zusammenarbeit mit dem ewz alle ihre grösseren Tiefgaragen mit Ladestationen auszurüsten. Trotz grosszügiger Förderbeiträge der Stadt Zürich ist die BGLE gezwungen, die Installationskosten teilweise auf die Parkplätze zu überwälzen, und es ist die monatliche ewz-Abo-Gebühr hinzuzurechnen. Diesen höheren Fixkosten stehen allerdings wesentlich tiefere variable Kosten gegenüber, denn E-Fahrzeuge sind viel energieeffizienter und können an der ewz-Ladestation zum



konkurrenzlosen Haushaltstarif geladen werden. Im Berichtsjahr wurden an der Grossmannstrasse 12 Ladestationen installiert. Die für die Siedlungen Riedenholtz, Oerlikon und Zwirnerstrasse bestellten Anlagen werden im ersten Quartal 2023 installiert und in Betrieb genommen.



Magnettafeln für eine interne Kommunikation

Alle Liegenschaften mit einem Treppenhaus wurden im Eingangsbereich neu mit einer Magnettafel ausgerüstet. Hier bringen wir offizielle Mitteilungen an, sie steht aber auch der Siedlungskommission sowie für die hausinterne Kommunikation zur Verfügung. Die Magnettafeln haben sich für die Bewirtschaftung in der Zwischenzeit sehr bewährt.



Winterthurerstrasse 249: Neuer Gemeinschaftsraum

Die Räumlichkeiten der ehemaligen Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Linth-Escher wurden nach deren Verlegung an die Zurlindenstrasse 59 als Gemeinschaftsraum genutzt. Aufgrund der ungünstigen Raumaufteilung und der spartanischen Ausstattung wurde der Raum allerdings kaum nachgefragt, weshalb er einer umfassenden Neugestaltung unterzogen wurde. Mit der Entfernung der inneren Trennwände und der Neuplatzierung der bereits vorhandenen Einbauküche entstand ein grosszügiger, vielseitig nutzbarer Raum. Die ansprechende Farbgestaltung, die dimmbare Beleuchtung und eine stark verbesserte Akustik sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Mit dem lichtstarken Beamer, den rund 50 Stühlen und den leicht bewegbaren Klappstischen sowie einer nun behindertengerechten WC-Anlage steht der neue Gemeinschaftsraum für allerlei Anlässe wie Filmabend, Public-Viewing, Workshop, Kindergeburtstag, Jassabend usw. zur Verfügung.

Zwirnerstrasse 74: Neue Umgebungsgestaltung

Nach der 2021 durchgeführten Teilsanierung dieser Liegenschaft wurden im Rahmen eines Vorabendtreffens mit den Bewohnerinnen und Bewohnern Ideen und Anliegen für die Neugestaltung der sehr in die Jahre gekommenen Umgebung aufgenommen und in mehreren Teilschritten bis Herbst 2022 in die Tat umgesetzt. In Zusammenarbeit mit Grün Stadt Zürich galt es zunächst, bergseitig das riesige Brombeerdickicht zu roden und zwei die Fassade tangierende Bäume zu entfernen, bevor die Bepflanzung rund um das ganze Gebäude mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Stauden erneuert werden konnte. Neben der Erweiterung der bestehenden Gartensitzplätze der Parterrewohnungen wurde unter der mächtigen Birke vor dem Haupteingang in Form einer allseits begehbaren Holzterrasse ein neuer Aufenthaltsbereich geschaffen. Den Abschluss der Sanierungsarbeiten bildet die für Sommer 2023 geplante Belagserneuerung vor den Garagen.



Zwirnerstrasse 72/74: Neuer Velounterstand

Nach der Räumung des viele Jahre mit Altagos überstellten Betondachs des unterirdischen Lagerraums an der Zwirnerstrasse 72 und der Entrümpelung verschiedener Lagerräume konnte die Erstellung eines längst fälligen Velounterstandes in Angriff genommen werden. Obschon es sich um ein ausgesprochen kleines Bauvorhaben handelte, zog sich der Baubewilligungsprozess in die Länge, sodass die Erstellung erst Anfang 2023 abgeschlossen werden konnte. Der mit Lärchenholz verkleidete und mit abschliessbaren Schiebetüren versehene Unterstand steht den beiden Liegenschaften Zwirnerstrasse 72 und 74 zur Verfügung. Er bietet Platz für 24 Fahrräder sowie 4 Motorräder.



Zwirnerstrasse 302/304: Dachsanierung

Aufgrund eines Wassereintritts in einer Dachwohnung und in einem Treppenhaus mussten die beiden Dachflächen an der Zwirnerstrasse 302 und 304 umfassend saniert werden. Bei dieser Gelegenheit wurden die grossen und überschweren Pflanztröge durch Staketengeländer ersetzt, was gleichzeitig eine Vergrösserung der nutzbaren Flächen der beiden Dachterrassen zur Folge hatte.

Riedenzholzstrasse 12–20: Vorzeitiger Ersatz der störungsanfälligen Aufzugsanlagen

Bereits im Vorjahr wurde der Ersatz der störungsanfälligen Aufzugsanlagen in den Liegenschaften an der Riedenzholzstrasse geplant, im Konkurrenzverfahren ausgeschrieben und bestellt. Von August bis Oktober wurden die alten Anlagen demontiert und durch ein bewährtes neues Produkt ersetzt. Der geplante Abschlusstermin konnte, trotz einem kurzfristigen Arbeitsausfall, für beide Liegenschaften eingehalten werden. Die neuen Aufzüge sind seit der Abnahme im November reibungslos in Betrieb.

Riedenzholzstrasse 12–20:

Sanierung der Balkonschränke und Bodenroste

Witterungseinflüsse haben auf den wetterseitig exponierten Balkonen die Balkonschränke und Bodenroste im Parterre stark in Mitleidenschaft gezogen. Um einen kompletten Ersatz in den nächsten Jahren zu vermeiden, wurden die Balkonschränke mit einer neuen Lasur und einer zusätzlichen Imprägnierung versehen. Auf den Parterrebalkonen wurden die verwitterten und grösstenteils morschen Holzroste ersetzt. Um künftig nicht gleich den ganzen Rost, sondern bloss einzelne Latten auswechseln zu können, wurden diese neu parallel zur Fassade verlegt.

Riedenzholzstrasse 12–20:

Ergänzung Spielplatz mit einem Sonnensegel

Zum Schutz der Kleinsten vor übermässiger Sonneneinstrahlung wurde der Spielplatz mit einem Sonnensegel nachgerüstet. Um dessen Lebensdauer zu verlängern, wird dieses während der Wintermonate jeweils abgebaut.

Riedenzholzstrasse 12–20:

Spülung der Bodenheizung

In jüngster Zeit liess die Heizleistung in zahlreichen Wohnungen zunehmend zu wünschen übrig. Die Abklärung der Ursachen ergab, dass anstelle des üblicherweise entsalzten Wassers gewöhnliches Leitungswasser eingefüllt wurde, was im stetigen Kreislauf zu Ablagerungen in den Leitungen führte und Verstopfungen zur Folge hatte. Demzufolge war zunächst das ganze Leitungssystem mit einer Reinigungslösung zu spülen und die Heizflüssigkeit zu ersetzen.

Buhnrain 14/16:

Neues Zahlungssystem für Waschküchenbenutzung

Um die Kosten für die Waschküchenbenutzung entsprechend den tatsächlichen Waschgängen benutzergerecht zu verteilen und gleichzeitig den administrativen Aufwand möglichst tief zu halten, soll in der neuen Siedlung Birch Seebach ein digitales Abrechnungsbeziehungswise Zahlungssystem installiert werden. Vor einem derart grundlegenden Entscheid haben wir uns entschieden, ein favorisiertes System mit Benutzerkarte oder über eine Mobile-App in der Liegenschaft Buhnrain 14/16 eingehend im praktischen Einsatz zu testen und praktische Erfahrungen zu sammeln.

Grossmannstrasse 38–42:

Ladestationen, LED-Leuchten

In der Einstellhalle an der Grossmannstrasse wurden im Herbst sämtliche Autoparkplätze mit einem Flachbandkabel ausgerüstet und vorderhand 12 Parkplätze mit einer Ladestation ausgerüstet. Eine Ladestation erhielt auch der mobility-Aussenparkplatz. Aktuell hält sich die Anzahl der Anmeldungen allerdings noch in Grenzen, doch dies dürfte sich in absehbarer Zeit ändern. Das Angebot steht jedenfalls bereit.

Ebenfalls im Dienst der E-Mobilität wurden die Veloabstellplätze in der Einstellhalle mit Steckdosen für das Laden von E-Bikes ausgerüstet. Gleichzeitig wurden die herkömmlichen FE-Leuchten durch LED-Leuchten ersetzt. Analoge Massnahmen sind in den anderen Einstellhallen der BGLE vorgesehen.

*Christian Portmann
Simon Kumin*



Stand der Arbeiten

Nach der Ende 2020 erteilten Baubewilligung für den grössten Ersatzneubau in der Geschichte der Baugenossenschaft Linth-Escher ging es 2021 darum, die für die formelle Baufreigabe erforderlichen Konzepte zu entwickeln, technische Abklärungen zu tätigen und Detailpläne auszuarbeiten. Mit dem Auszug der letzten Bewohner:innen konnte im November 2021 plangemäss mit der Räumung der Umgebung, der Schadstoffsanierung und dem Abbruch begonnen werden. Nach den Aushubarbeiten konnten mithilfe der vier Baukräne bis Sommer 2022 bereits die Untergeschosse fertiggestellt werden.

Ab Mitte des letzten Jahres ging es dann rasant in die Höhe, und die Etappe Süd nahm schnell Gestalt an. Ende 2022 überragte der Neubau bereits die alten Bestandsbauten der Etappe Nord.

Gemäss Terminprogramm soll der Rohbau bis im Frühling 2023 fertiggestellt sein. Danach folgen die Arbeiten an der Gebäudehülle, die Installation der Haustechnik und der Innenausbau. Ganz zum Schluss erfolgt die Umgebungsgestaltung. Mittels eines speziell entwickelten Beleuchtungskonzeptes wird die gute Orientierung im Raum ermöglicht, die soziale Sicherheit unterstützt und Rücksicht auf die Lebensräume der Tiere und Pflanzen genommen.



Projekt im Zeitplan und innerhalb des veranschlagten Kostenrahmens

Der Anfang 2022 von Russland vom Zaun gebrochene Ukraine-Krieg und der faktische Lockdown infolge der Zero-Covid-Politik Chinas hatten massiven Einfluss auf die globalen Handelsströme und damit auch auf die Bauwirtschaft. Die Verfügbarkeit von Baumaterialien verschlechterte sich rasant, und die Baukosten schossen in die Höhe. Wir setzten 2022 alles daran, diese Effekte vertraglich mit den Unternehmen möglichst abzufedern sowie Planungs- und Kostensicherheit für unser Projekt zu erlangen.

Da die meisten Aufträge für beide Etappen vergeben werden konnten, halten sich die Mehrkosten in Grenzen. Nicht zuletzt dank der sehr gut eingespielten Zusammenarbeit aller Akteure (Architekten, Baumanagement, Bauherrenvertretung, Unternehmen und Baukommission) dürfen wir erfreut festhalten, dass das Vorhaben Birch Seebach allen widrigen Umständen zum Trotz hinsichtlich Kosten, Qualität und Termine weiterhin auf Kurs ist!

Der Baufortschritt kann über die Webcam (www.birch-seebach.ch) hautnah mitverfolgt werden.



Ein Name für die neue Siedlung

Die Birchstrasse, immerhin die zweitlängste Strasse in der Stadt Zürich, nimmt ihren Anfang an der Wehntalerstrasse beim Radiostudio, durchquert Neu-Oerlikon, überwindet den Buhnrain und endet nach 3,1 Kilometern schliesslich an der Glattalstrasse unmittelbar an der Stadtgrenze zu Rümlang.



Die gestaltete Bauwand sorgt für farbige Akzente

Die Baustelle wurde aus Sicherheitsgründen vollständig mit einer Bauwand eingefasst. Diese konnte aus Verkehrssicherheitsgründen nur abschnittsweise mit Skizzen der Künstlerin Anna Sommer versehen werden. Die farbigen Platten sorgen für freundliche Akzente und durchwegs positive Rückmeldungen aus dem Quartier und blieben bislang von Verunstaltungen verschont.

Für einen Ort ohne eigenen Flurnamen ist es gar nicht so einfach, einen einprägsamen, eindeutigen und identitätsstiftenden Siedlungsnamen zu finden, und so liessen wir uns professionell unterstützen. Die intensive Auseinandersetzung mit Ort und Sprache förderte letztlich eine denkbar einfache Lösung zutage, nämlich *Birch Seebach*. Dem breit angelegten Wohnungsmix und der angestrebten Durchmischung der Bewohnerschaft entsprechend entschieden wir uns für den in Mundart gehaltenen Namenszusatz *«Es guets Gmisch»*. Die Grundfarbe Rot steht für Wohnen, die Grundfarbe Blau für Gewerbe.

Jérôme Lutz



Birch Seebach in Kürze

In der ersten Bauetappe Süd entstehen 170 attraktive Wohnungen sowie eine kleine Anzahl Ateliers und Gewerberäume (Bezug Mitte 2024). In der zweiten Etappe Nord folgen weitere 121 Wohnungen, eine Bäckerei mit Café, Gemeinschaftsräume sowie ein Kindergarten und eine Kindertagesstätte (Bezug 2026).

Ein breiter Wohnungsmix mit 1.5 bis 5.5 Zimmern richtet sich an die verschiedensten Haushaltsformen und -grössen. Die drei grossen, naturnah gestalteten Aussenräume mit Bäumen und die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen sind auf Begegnung angelegt und werden neues Leben ins Quartier bringen.

Aktuelle Informationen unter www.birch-seebach.ch



Hervorragende Ausgangslage

Als Ergebnis ihrer langjährigen Liegenschaften-Erwerbsstrategie ist die BGLE in Leimbach Eigentümerin von zwei grösseren, zusammenhängenden Gebieten, nämlich rund um die Bruderwies und die Zwirnerhalde mit je circa 30'000 Quadratmetern. Dies ist eine hervorragende Ausgangslage für eine langfristig angelegte Erneuerung der mehrheitlich in die Jahre gekommenen Liegenschaften für mehr bezahlbaren zeitgemässen Wohnraum. Dieser grosse Spielraum ermöglicht insbesondere ein schrittweises und damit auch sozialverträgliches Vorgehen mit wesentlich kleineren Projekten, als dies etwa im Sihlbogen oder in Seebach der Fall ist.

Gegenüber dem ursprünglichen Fahrplan der Erneuerungsplanung von 2015 ergab sich unter anderem wegen der inzwischen abgeschlossenen Überarbeitung des kommunalen Richtplans und der Bau- und Zonenordnung eine mehrjährige Verzögerung, wären doch bereits 2025 die ersten Neubauten angestanden. Davon kann heute keine Rede mehr sein, denn der anstehende Entwicklungsprozess wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Mit grösseren Ersatzneubauten ist vor 2028 nicht zu rechnen.

Nach dem erfolgreichen Baustart beim Projekt Birch Seebach war es nun an der Zeit, den Planungsprozess für die Siedlungen in Leimbach in Angriff zu nehmen. Der Vorstand setzte hierfür die Baukommission Leimbach ein, an der GV 2022 wurde darüber erstmals berichtet.

Ziele und Vorgehen

Für die BGLE geht es darum, für ihre langfristigen Erneuerungsabsichten eine grösstmögliche Planungssicherheit zu erlangen. Dies erfordert einen verbindlichen planungsrechtlichen Rahmen, der in mehreren Teilschritten zu erarbeiten ist.

Zunächst gilt es, die sich aufgrund der heute geltenden raumplanungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen ergebenden baulichen Potenziale für die Teilgebiete zu ermitteln und diese je mittels einer sogenannten Testplanung auf ihre Machbarkeit zu überprüfen. Hernach lässt sich gut abschätzen, wo in etwa wie viel Wohnraum erstellt werden kann und in welchen Teilschritten sinnvollerweise bei der Erneuerung der einzelnen Liegenschaften weiter vorgegangen werden könnte.

Einbezug der Bewohnerschaft und der Mitglieder

Bereits im Zuge dieser Grundlagenarbeiten werden die Bewohnerschaft in Leimbach und die Mitglieder der BGLE in die Entscheidungsfindung einbezogen.

Beizug kompetenter Planungspartner

Für diesen anspruchsvollen Planungsprozess genehmigte der Vorstand einen Planungskredit. Mit der Projektleitung wurde das erfahrene Beratungsunternehmen Naef & Partner AG (NPAG) betraut. Im Einladungsverfahren wurde aus mehreren Bewerbungen das kompetente Raumplanungsbüro Suter von Känel Wild AG (SKW) ausgewählt und mit der Erarbeitung der raumplanerischen Grundlagen betraut.

Ausblick

Bis Mitte 2023 sollen die Ergebnisse der Potenzialstudie vorliegen. Darauf abgestützt wird von der BGLE ein Projektpflichtenheft als Grundlage für die daran anschliessende Testplanung erarbeitet.

Für Herbst 2023 ist eine erste Mitwirkungsveranstaltung geplant, zu der wir alle Bewohnerinnen und Bewohner der BGLE-Siedlungen in Leimbach sowie alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter der BGLE einladen.

Christian Zopfi

**Verstärkung des Geschäftsstellenteams**

Noch im alten Jahr konnten wir Simon Kümin als neuen Leiter Bau und Unterhalt gewinnen. Er trat seine Stelle am 1. März 2022 an und hat sich sehr rasch in sein breites und anspruchsvolles Aufgabengebiet eingearbeitet.

Weitaus schwieriger als erwartet erwies sich die Suche nach einem vierten Hauswart. Eine Verstärkung des Hauswartteams ist zur Verbesserung der Stellvertretung sowie im Hinblick auf die 2024 anstehende Inbetriebnahme der neuen Siedlung Birch Seebach mit 170 neuen Wohnungen absolut notwendig.

2022 noch kein Erfolg beschieden war unserer Suche nach einer Projektleitung/Bauherrenvertretung für die zweite Bauetappe 2024–2026 Birch Seebach. Im Laufe des Jahres 2023 werden wir einen neuen Anlauf nehmen.

Nach intensiver Suche konnten wir hingegen das Team mit Kolja Schwarz verstärken. Er tritt seine Stelle am 1. Februar 2023 an. Seine Hauptaufgabe wird die Betreuung der verschiedenen Kommunikationsmittel sein, wie Homepage, Newsletter, Jahresbericht usw. Darüber hinaus wird er in der Liegenschaftenbewirtschaftung Aufgaben übernehmen.

**Stark erhöhte Nebenkosten –
eine gewisse Entspannung in Sicht**

Der russische Überfall auf die Ukraine schlug sich hierzulande bekanntlich im ersten Halbjahr in erheblichen Preissteigerungen bei Öl, Gas und Strom nieder. In der Zwischenzeit gingen die Einkaufspreise zwar leicht zurück, sie bewegen sich jedoch nach wie vor auf einem deutlich höheren Niveau als in den Vorjahren. Inwieweit die allorts verbreiteten Aufrufe zum Energiesparen tatsächlich Wirkung zeigten und inwieweit wir mit dem vergleichsweise milden Winterwetter glimpflich über die Runden kamen, sei einmal dahingestellt. Für eine Entwarnung besteht jedenfalls kein Anlass, denn der Krieg dauert nach wie vor an und der nächste Winter kommt bestimmt.

Von einem ausgeprägten Kostenbewusstsein zeugt der mit rund 90% überaus hohe Anteil der Mieter:innen, welche von der angebotenen Möglichkeit einer freiwilligen Erhöhung der Akontozahlungen für die Nebenkosten Gebrauch machten.

**Beschränktes Angebot an besonders
preisgünstigem Wohnraum**

Die Baugenossenschaft Linth-Escher leistet mit der Aufnahme einiger Flüchtlingsfamilien aus der Ukraine auch einen kleinen Beitrag. Mit dem 2024 anstehenden Abbruch der Etappe Nord an der Birchstrasse vermindert sich unser Angebot an besonders preisgünstigen Wohnungen nochmals erheblich. Glücklicherweise werden wir in der voraussichtlich 2024 bezugsbereiten Etappe Süd Birch Seebach ein sehr grosses Spektrum unterschiedlicher Wohnungsgrössen anbieten können. Darunter gibt es auch kompakte und damit preisgünstigere Wohnungen. Allerdings wird voraussichtlich fast ein Drittel der 2024 bezugsbereiten 170 Wohnungen für die heutige Bewohnerschaft der zweiten Etappe Nord benötigt.

Christian Portmann

Neue Genossenschafter:innen

Name	Siedlung
Mustafa Erol	Bülachstrasse 22
Simon Brühlmann	Bülachstrasse 20
Marianne Montoya	Bruderwies 22
Anita Vitorino	Zwirnerstrasse 74
Giuliana Potente	Riedenzholzstrasse 14
Orsolya Moser	Winterthurerstrasse 247
Marilena Bonan Walder	Grossmannstrasse 42
Stefan Bösze	Winterthurerstrasse 247
Beat Leuthard	Zwirnerhalde 38
Pascal Käser	Bülachstrasse 6
Mauricio Falcone	Zwirnerhalde 44
Claudio Rubbiani	Zwirnerstrasse 74
Svenja Schubert	Bülachstrasse 6
Joel Strassberg	Bülachstrasse 18

Wir heissen die neuen Genossenschafter:innen und die übrigen Bewohner:innen mit ihren Familien herzlich willkommen und hoffen, dass sie sich bei uns wohlfühlen.

Geburten

Name	Datum	Siedlung
Julia Amélie Loewe	17.02.2022	Bülachstrasse 2
Vincent Lutz	23.03.2022	Grossmannstrasse 40
Nadira Mahamed Omar	06.08.2022	Zwirnerhalde 42
Malea Yuliya Kütükü	03.11.2022	Zwirnerstrasse 74
Wali Bhatti	09.11.2022	Bruderwies 28
Leiras Bo Ellensohn	14.12.2022	Winterthurerstrasse 247
Lovin Soa Ellensohn	14.12.2022	Winterthurerstrasse 247
Elena Halbritter	28.12.2022	Zwirnerstrasse 306

Den glücklichen Eltern wünschen wir viel Freude am Nachwuchs und den Neugeborenen einen guten und gesunden Start ins Leben.

Eheschliessungen

Name	Datum	Siedlung
Daniela Fritzsche & Francesco Campanile	07.01.2022	Bruderwies 25
Pia & Martin Censua	14.10.2022	Winterthurerstrasse 247
Concepción & Sven Wistuba	21.10.2022	Bülachstrasse 12

Wir gratulieren den Brautpaaren und wünschen alles Gute für die Zukunft.

Todesfälle

Name	Datum	Siedlung
Mirko Kosic	17.04.2022	Winterthurerstrasse 247
Fritz Hug	09.05.2022	Bülachstrasse 4
Natalie Golder	20.06.2022	Zwirnerhalde 48
Urs Neuhaus	04.07.2022	Frymannstrasse 48
Margrit Baumeler	11.08.2022	Grossmannstrasse 38
Peter Affolter	25.09.2022	Birchstrasse 659
Rolf Knabenhans	28.11.2022	Bülachstrasse 20
René Mattille-Burkhard	07.12.2022	Grossmannstrasse 42
Anna Heller-Baumgartner	20.12.2022	Zwirnerhalde 18
Elsi Gunzinger	25.12.2022	Probusweg 20
Pietro Belloni	27.12.2022	Birchstrasse 651

Wir bewahren den Verstorbenen ein ehrendes Andenken. Den Angehörigen entbieten wir unser herzliches Beileid.





Anzahl Bewohner:innen in allen Siedlungen



Ausländer:innenanteil

Ausländeranteil	2022	2021
Linth-Escher	24.90%	24.90%
Stadt Zürich	32.20%	32.20%
Kanton Zürich	28.00%	27.00%



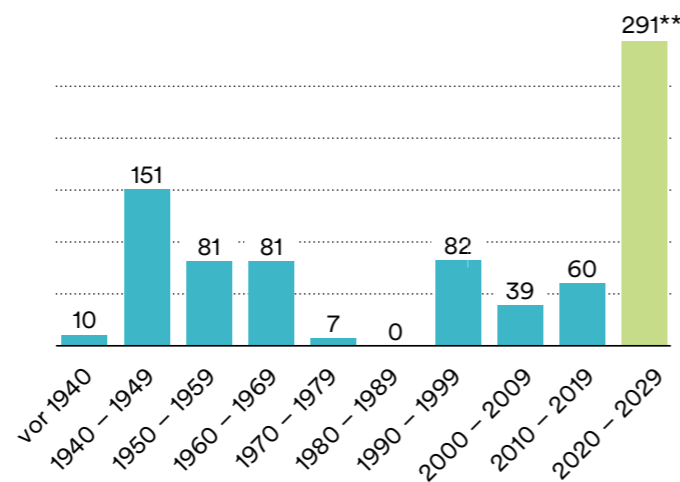
Wohnungswechsel

Liegenschaft	2022	2021
Bruderwies	6	2
Zwirnerhalde	3	6
Zwirnerstrasse	2	18
Bülachstrasse/Probusweg	6	4
Winterthurerstrasse	5	1
Seebach	3	17
Grossmannstrasse	3	-
Riedenzholzstrasse	1	-
Buhnrain	-	1
Leimbachstrasse	3	1
* Birch-/Glatttal-/Honigstr.	-	67
Total	32	117

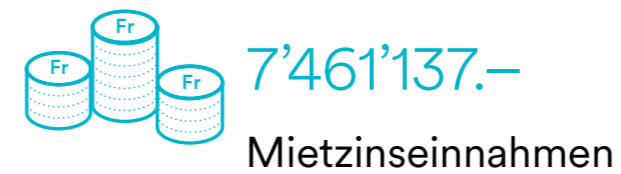
* 1. Bauetappe Birchstrasse



Alter der Wohnungen

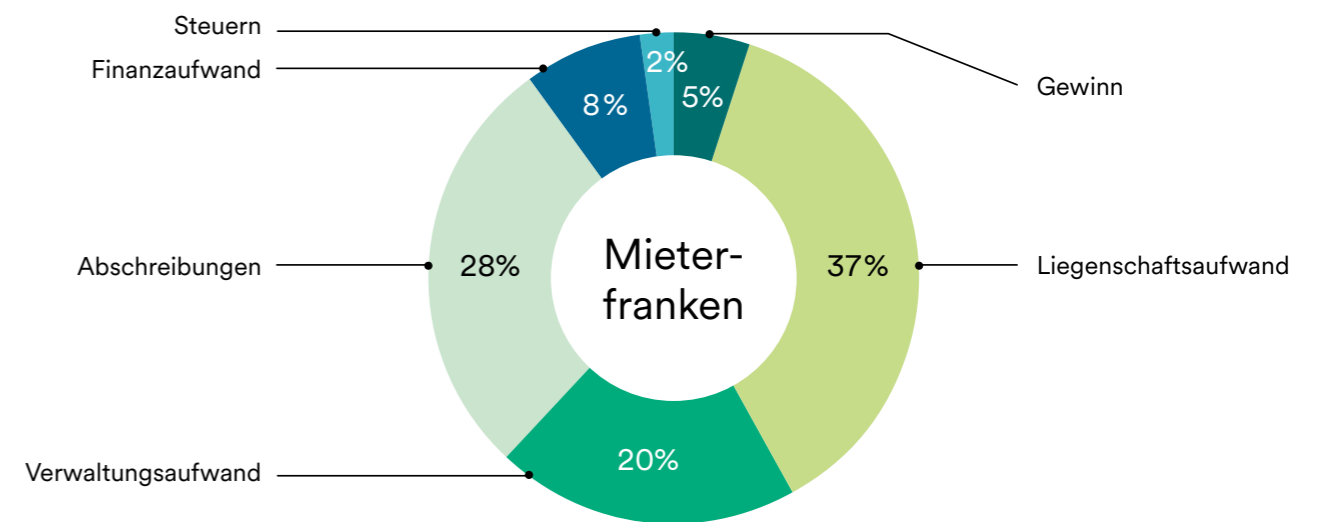


** Neubau Birchstrasse (2022 – 2024: 170 / 2024 – 2026: 121)

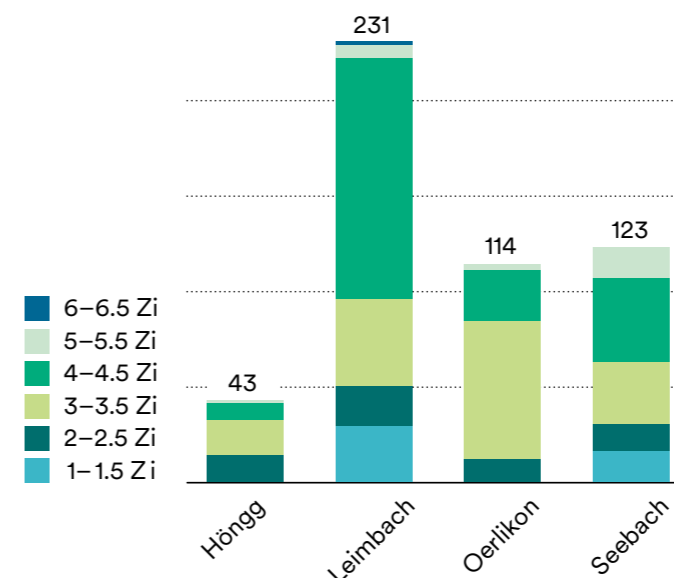


Finanzen

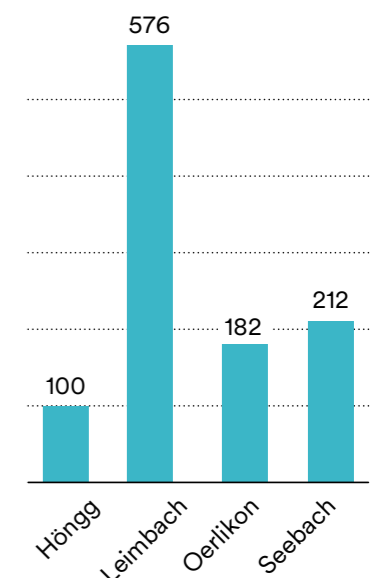
Kennzahlen	2022	2021
Mietzinseinnahmen	7'461'137	8'120'796
Bilanzsumme	139'870'292	123'506'601
GVZ Wert	167'115'087	187'394'837
Hypotheken	103'775'220	86'190'720
Darlehenskasse	7'133'260	6'684'951
Eigenkapital	8'844'875	8'635'064



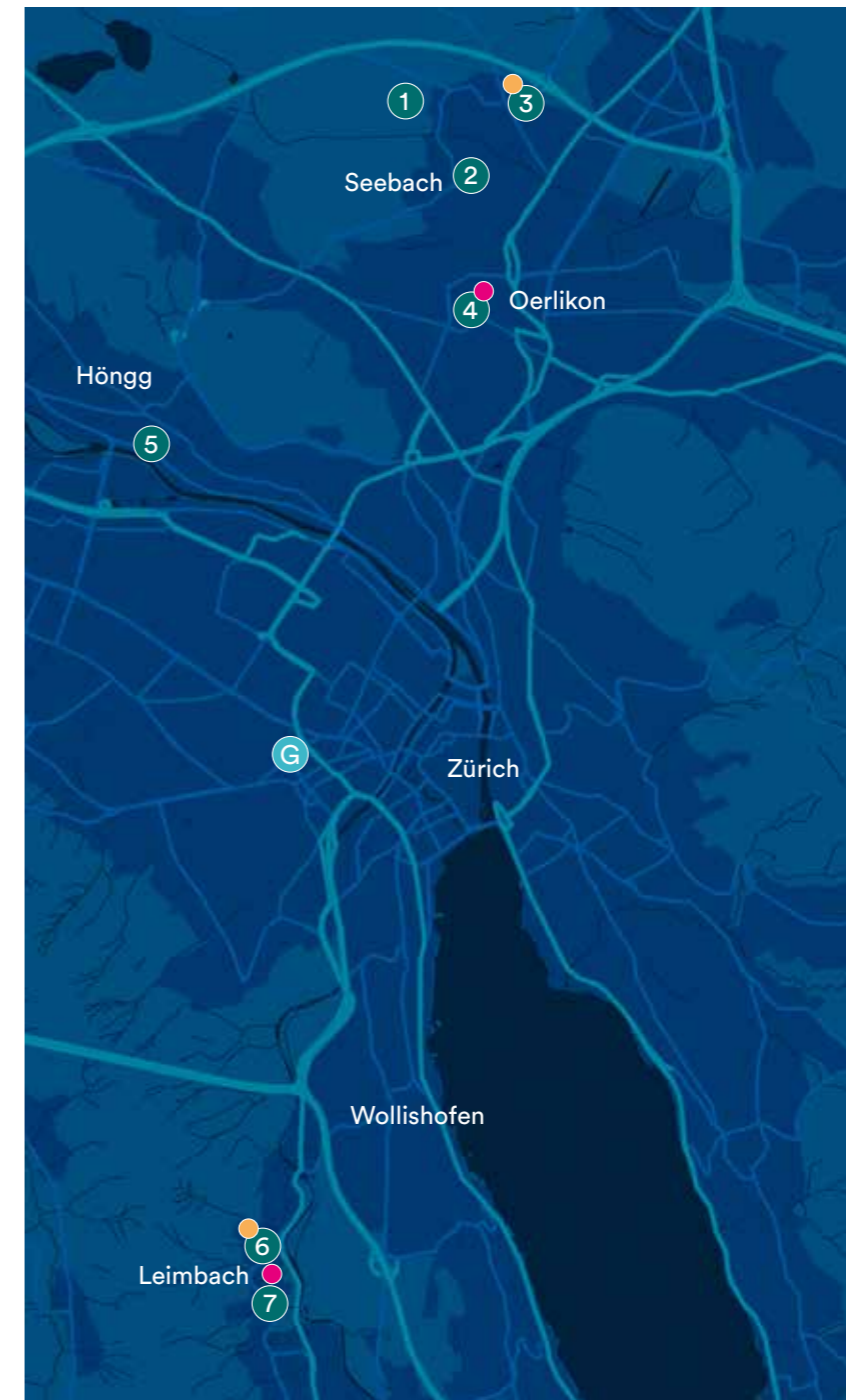
Anzahl und Grösse der Wohnungen



Reparaturmeldungen



	Bezugsjahr	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze	Anzahl Einstellplätze	Anzahl Zweiradplätze	Anzahl Basteiräume	Büro, Lager und Werkstätte
Siedlung Leimbach							
Bruderwiesweg, Bruderwies, Rebenstrasse	1946	56	9	43	10	3	1
Leimbachstrasse 40–44	1947	12	1	7			1
Leimbachstrasse 52	1930	3	1				1
Leimbachstrasse 56+58	1952	14	11	9			6
Frymannstrasse 64	1934	1					
Frymannstrasse 44	1952	1		1			
Frymannstrasse 48	ca. 1812	1					
Zwirnerstrasse 200–216/239–245/280–294	1947	21					
Zwirnerhalde 1–11/18–32	1947	14	34		4		
Zwirnerhalde 34–44	1966	34		15	12	2	1
Zwirnerstrasse 300–310	1998	42		35	7	5	1
Zwirnerstrasse 72	1977	7	7				1
Zwirnerstrasse 74	1966	23	8	5		1	1
Zwirnerstrasse 316	1934	1	1				
Zwirnerstrasse 318	1935	1		1			
Total Leimbach		231	72	116	33	11	13
Siedlung Oerlikon							
Bülachstrasse, Probusweg	1953	54					
Winterthurerstrasse 247–255	2012	39		22	1		1
Bülachstrasse 2+4	2014	21		13	11		
Total Oerlikon		114	0	35	12	0	1
Siedlung Seebach							
Birchstrasse, Glatttal- und Honigstrasse Abbruch 2021 (67) – Neubau bis 2024 (170)							
Birchstrasse 651–655/659–663	1949	48					
Glatttalstrasse 91/93/95	1960	24		14	10		
Buhnrain 14+16	1955	12		2	1	1	1
Riedenholzstrasse 12–20 (Stähelimatt)	2007	39		34	4		
Total Seebach		123	0	50	15	1	1
Siedlung Höngg							
Grossmannstrasse 38–42	1995	40		37	10	2	1
Bäulistrasse 18	1930	3	2				
Total Höngg		43	2	37	10	2	1
Bestand am 31.12.2022		511	74	238	70	14	16



Seebach

- 1 Riedenholzstrasse
- 2 Buhnrain
- 3 Birch-, Glatttal- und Honigstrasse

- Gästewohnung Seebach
Birchstrasse 663

Oerlikon

- 4 Winterthurer- und Bülachstrasse, Probusweg

- Gemeinschaftsraum Oerlikon
Winterthurerstrasse 249

Höngg

- 5 Grossmann- und Bäulistrasse

Leimbach

- 6 Zwirnerstrasse, Zwirnerhalde und Frymannstrasse

- Gästewohnungen 1+2
Zwirnerstrasse 74

- 7 Bruderwies, Reben- und Leimbachstrasse

- Gemeinschaftsraum Leimbach
Leimbachstrasse 52

Geschäftsstelle

- G Zurlindenstrasse 59

Gästewohnungen Online-Buchung:
www.linthescher.ch

Gemeinschaftsräume reservieren:
bewirtschaftung@linthescher.ch



Im Wesentlichen haben folgende Einflussfaktoren die Jahresrechnung 2022 geprägt:

- die Bautätigkeit Birch Seebach (erste Bauetappe)
- die Weitergabe der aus der 2020 erfolgten Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes resultierenden Mietzinssenkungen

Bilanz

Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich wesentliche Veränderungen im Umlaufvermögen sowie im Anlagevermögen. Die Zunahme der flüssigen Mittel ist darauf zurückzuführen, dass keine grossen Sanierungen anstanden, die aus den Eigenmitteln hätten finanziert werden müssen.

Das Anlagevermögen erhöhte sich infolge der Bautätigkeit der ersten Etappe in Seebach um rund 18 Millionen Franken markant.

Der Anstieg des Langfristigen Fremdkapitals von rund 18 Millionen Franken ist der Bautätigkeit (Aufnahme Fremdkapital) in Seebach zuzuschreiben.

Erfolgsrechnung

Aufgrund der Veränderung des Referenzzinssatzes von 1,25 % aus dem Jahr 2020 waren auch 2022 weitere Mietzinssenkungen vorzunehmen. Die gegenüber dem Vorjahr deutliche Abnahme der Mietzinseinnahmen ist auf den Wegfall der Mietzinseinnahmen der Ende 2021 abgebrochenen ersten Bauetappe in Seebach zurückzuführen.

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen den Lohnaufwand der Geschäftsstelle, welcher anteilmässig zulasten des Baukontos Birch Seebach gebucht wurde.

Die Unterhaltskosten blieben gegenüber dem Vorjahr konstant. Der Ersatz der Aufzugsanlagen an der Riedenhholzstrasse 12–20 sowie die Dachsanierung an der Zwirnerstrasse 302/304 wurden als Entnahme des Erneuerungsfonds verbucht.

Wie schon im Vorjahr angesprochen, wurde bei diversen Liegenschaften die steuerrechtlich maximal zulässige Einlagequote von 15% des Gebäudeversicherungswerts erreicht – weitere Einlagen (Abschreibungen) sind vorderhand nicht mehr möglich. Dieser Umstand ist ein Indiz für den bestehenden Sanierungsnachholbedarf bei den älteren Liegenschaften. Die Überprüfung der bestehenden Immobilienstrategie mit der entsprechenden Unterhaltsplanung wird im Jahr 2023 fortgesetzt.

Eine höchst erfreuliche Einsparung ergab sich aus der per 01.01.2022 erfolgten Reduktion der Abwassergebühren seitens der Stadt Zürich für den Zeitraum 2022 bis 2025. Diese unerwartete Einsparung von rund 173'000 Franken widerspiegelt sich bei den Ausgaben und Gebühren.

Die Veränderung der Personalkosten ist auf die vakante Stelle Leiter Bau und Unterhalt zurückzuführen. Die Stelle konnte 2022 wieder besetzt werden.

*Monika Sacher
Jan Park*



		2022	2021
Anhang		CHF	CHF
Umlaufvermögen			
		5'228'804	3'326'155
		56'233	77'095
		34'127	32'558
		3'100	3'100
	2.1	648'633	580'812
Total Umlaufvermögen		5'970'897	4'019'720
Anlagevermögen			
		16'005	16'004
Finanzanlagen			
Sachanlagen			
	2.2	118'126'762	118'126'762
		-30'647'622	-28'916'446
		87'479'140	89'210'316
	2.3	25'197'260	25'197'260
	2.4	-2'454'922	-2'328'936
		22'742'338	22'868'324
		949'965	949'965
	2.5	27'690'813	9'521'271
	2.6	992'031	940'721
		139'854'287	123'490'597
Total Sachanlagen		139'854'287	123'490'597
Total Anlagevermögen		139'870'292	123'506'601
Total Aktiven		145'841'189	127'526'321

	Anhang	2022 CHF	2021 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		252'387	421'297
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Amortisationsraten Hypotheken		435'500	435'500
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		435'500	435'500
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Vorausbezahlte Mieten		578'942	573'739
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten		486'939	469'048
Übrige Rechnungsabgrenzungen		60'243	269'870
Total Passive Rechnungsabgrenzungen		1'126'124	1'312'657
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'814'011	2'169'454
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Hypotheken / Anleihen EGW		103'775'220	86'190'720
Darlehenskasse		7'133'260	6'684'951
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		110'908'480	92'875'671
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.8	22'916'195	22'548'929
Linth-Escher-Fonds		1'347'628	1'287'203
Hilfsfonds		10'000	10'000
Total Rückstellungen		24'273'823	23'846'132
Total langfristiges Fremdkapital		135'182'303	116'721'803
Eigenkapital			
Anteilscheinkapital	2.9	4'225'926	4'277'637
Gesetzliche Gewinnreserve		577'600	527'600
Gewinnvortrag		3'672'186	3'301'769
Jahresgewinn		369'163	528'058
Total Eigenkapital		8'844'875	8'635'064
Total Passiven		145'841'189	127'526'321

	Anhang	2022 CHF	2021 CHF
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen			
Mieteinnahmen		7'401'117	8'098'988
Diverser Ertrag		30'728	21'808
Aktivierete Eigenleistungen		29'292	0
		7'461'137	8'120'796
Liegenschaftenaufwand			
Unterhalt und Reparaturen		1'457'385	2'542'506
Versicherungen		83'051	90'164
Baurechtszinsen		172'738	172'738
Abgaben und Gebühren		205'174	360'278
Übriger Aufwand		94'460	59'869
Einlage Erneuerungsfonds		739'882	723'090
		2'752'690	3'948'645
Personalaufwand			
Unterhalt		387'018	402'540
Verwaltung		516'200	442'962
		903'218	845'502
Entschädigung Vorstand			
Entschädigung Vorstand		85'620	83'090
Entschädigung Vorstand Baukommission	2.10	0	0
Sozialleistungen Vorstand		9'830	8'533
		95'450	91'623
Übriger betrieblicher Aufwand			
Revisionsstelle		14'639	14'109
Generalversammlung		38'567	15'277
Büro- und Verwaltungsaufwand		445'644	389'414
		498'850	418'800
Betriebsergebnis			
vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		3'210'929	2'816'226
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens			
Einlage Amortisationskonto		1'731'176	1'237'782
Einlage Heimfallkonto		125'986	125'986
Übrige Sachanlagen		267'660	164'331
		2'124'822	1'528'099
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen		483'359	499'587
Verzinsung Darlehenskasse		101'974	120'933
Übriger Aufwand		5'173	5'476
		590'506	625'996
Finanzertrag		1	29
a. o. / einmaliger / periodenfremder Ertrag	2.7	0	5'578
Jahresgewinn vor Steuern		495'602	667'738
Ertrags- und Kapitalsteuern		126'439	139'680
Jahresgewinn		369'163	528'058

1.0 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Bauetappe, da die einzelnen Gebäude einer Bauetappe aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

2.0 Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung

2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen

	2022 CHF	2021 CHF
Heiz- und Nebenkosten	520'935	409'182
Vorausbezahlte Versicherungsprämien	24'928	47'024
Vorausbezahlte Baurechtszinsen	86'369	86'369
Diverse	16'401	38'237
	648'633	580'812

2.2 Gebäude und Grundstücke

	Etappe	2022 CHF	2021 CHF
Bruderwies	1+2	13'554'578	13'554'578
	Land	128'690	128'690
Leimbachstrasse 40-44	3	1'616'832	1'616'832
	Land	13'444	13'444
Leimbachstrasse 52		700'000	700'000
	Land	1'800'000	1'800'000
Leimbachstrasse 56+58		3'008'813	3'008'813
	Land	5'353'896	5'353'896
Frymannstrasse 64	41	371'833	371'833
	Land	718'000	718'000
Frymannstrasse 44	17	500'000	500'000
	Land	300'000	300'000
Frymannstrasse 48	18	375'000	375'000
	Land	500'000	500'000
Zwirnerhalde	4	5'197'502	5'197'502
	Land	67'498	67'498
Zwirnerhalde	9	5'001'057	5'001'057
	Land	176'943	176'943
Zwirnerstrasse 300-310	12	11'501'640	11'501'640
	Land	3'212'000	3'212'000
Zwirnerstrasse 72	13	1'253'733	1'253'733
	Land	586'000	586'000
Zwirnerstrasse 74	14	6'160'138	6'160'138
	Land	2'500'000	2'500'000
Zwirnerstrasse 316	20	400'000	400'000
	Land	1'000'000	1'000'000

Zwirnerstrasse 318	21	600'000	600'000
	Land	1'100'000	1'100'000
Oerlikon	7	6'090'223	6'090'223
	Land	2'744'105	2'744'105
Oerlikon Ersatzneubauten	16	26'726'697	26'726'697
	Land	3'286'895	3'286'895
Seebach	6	5'581'442	5'581'442
	8	1'249'594	1'249'594
	Land 6 + 8	262'795	262'795
Buhnrain	11	1'142'800	1'142'800
	Land	977'200	977'200
Bäulistrasse	18	867'414	867'414
	Land	1'500'000	1'500'000
		118'126'762	118'126'762

2.3 Gebäude auf Land im Baurecht

	Etappe	2022 CHF	2021 CHF
Höngg	10	11'574'000	11'574'000
	12	13'623'260	13'623'260
		25'197'260	25'197'260

2.4 Heimfallkonto

Höngg		2'006'226	1'948'356
	Stähelimatt	448'696	380'580
		2'454'922	2'328'936

2.5 Baukonti

Seebach		27'667'846	9'521'271
	Sanierung Gemeinschaftsraum Winterthurerstrasse	22'967	0
		27'690'813	9'521'271

2.6 Übrige Sachanlagen

Mobilier	39'987	12'021
EDV	25'302	28'148
Fahrzeuge	27'857	34'821
Photovoltaikanlage	199'892	216'392
Heizungen	37'284	37'509
WW/Tumbler und Küchengeräte	661'709	611'830
	992'031	940'721

2.7 a.o. / einmaliger / periodenfremder Ertrag

Texaid / Bereinigung alter Kontosalde		0	5'578
---------------------------------------	--	---	-------

2.8 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften (max. 1% des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaften).

2.9 Anteilscheinkapital

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung des von ihnen einbezahlten Kapitals. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert, höchstens aber zum Nennwert.

2.10 Entschädigung Baukommission

Baukommission Seebach	30'000	26'250
Baukommission Leimbach	8'750	0

3.0 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

Liegenschaften (Anschaffungswert)	143'324'022	143'324'022
-----------------------------------	-------------	-------------

4.0 Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Gebäudeversicherungswert	167'115'087	187'394'837
--------------------------	-------------	-------------

5.0 Anzahl Mitarbeitende

Weniger als 20 Mitarbeitende

6.0 Langfristige Verträge

	Laufzeit	Baurechtszins p.a.
Baurechtsvertrag Höngg	bis 2055	41'738
Baurechtsvertrag Stähelimatt	bis 2060	131'000
Mietvertrag Geschäftsstelle	bis 2023	Mietzins p.a. 48'000

7.0 Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

8.0 Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen könnten bzw. offengelegt werden müssten.

Vortrag 1.1.2022	3'672'186
Jahresgewinn	369'163
Zur Verfügung der Generalversammlung	4'041'349
Antrag an die Generalversammlung über die Gewinnverwendung	
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 2.5 %	106'353
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	50'000
Vortrag auf neue Rechnung	3'884'996
Total	4'041'349

	2022 CHF	2021 CHF
Amortisationskonto für Liegenschaften		
Bestand am 1. Januar	28'916'446	32'771'611
Zuweisung/Auflösung 2021	1'731'176	-3'855'165
Bestand am 31. Dezember	30'647'622	28'916'446
Heimfallkonto für Liegenschaften im Baurecht		
Bestand am 1. Januar	2'328'936	2'202'950
Einlage Höngg	57'870	57'870
Einlage Stähelimmatt	68'116	68'116
Bestand am 31. Dezember	2'454'922	2'328'936
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	22'548'929	25'405'221
Reglementarische Zuweisung 1% vom Versicherungswert	739'882	723'090
Entnahme für werterhaltende Reparaturen/Auflösung	-372'616	-3'579'382
Bestand am 31. Dezember	22'916'195	22'548'929
Linth-Escher-Fonds		
Bestand am 1. Januar	1'287'203	1'221'304
Einlage der Mieter	60'425	65'899
Entnahme	0	0
Bestand am 31. Dezember	1'347'628	1'287'203
Hilfsfonds		
Bestand am 31. Dezember	10'000	10'000
Gesetzlicher Reservefonds (Art 860 OR)		
Bestand am 1. Januar	527'600	477'600
Zuweisung	50'000	50'000
Bestand am 31. Dezember	577'600	527'600

Gläubiger	Kreditart	Stand 31.12.2022 in CHF	Abzahlung 2022 in CHF	Stand 01.01.2022 in CHF
Bruderwies, Etappe 1 und 2 BVK 7368.01	Festhypothek	6'680'000	160'000	6'840'000
Leimbachstrasse, Etappe 3 BVK 7369.01	Festhypothek	530'000	20'000	550'000
Zwirnerhalde, Etappe 4 PKZH 5010336	Variabel	1'368'000		1'368'000
Zwirnerhalde, Etappe 9 EGW Serie 52 EGW Serie 51	Fix Fix	4'000'000 4'000'000		4'000'000 4'000'000
Etappe, 4 und 12 PKZH 5010625 EGW Serie 52 Stadt Zürich Subvention	Variabel Fix	3'200'000 2'400'000 85'720	40'000	3'240'000 2'400'000 85'720
Zwirnerstrasse 72 BVK 7371.01	Festhypothek	1'700'000		1'700'000
Zwirnerstrasse 74 BVK 7370.01	Festhypothek	4'120'000	80'000	4'200'000
Oerlikon EGW Serie 63 ZKB 1100-1900-860185.04	Fix Fester Vorschuss	7'800'000 13'000'000		7'800'000 13'000'000
Seebach, Etappe 6 und 8 ZKB 1900-919215.06.1 ZKB 1900-919216.03.01 ZKB Baukredit	Festhypothek Festhypothek Fester Vorschuss	6'000'000 6'540'000 19'050'000		6'000'000 6'540'000 1'030'000
Buhnrain Seebach ZKB 1100-2803.234 PKZH 5010611	Fester Vorschuss Variabel	1'100'000 395'000	5'000	1'100'000 400'000
Höngg, Etappe 10 PKZH 10543 ZKB 1100-3520.368	Variabel Fester Vorschuss	2'936'000 5'600'000	38'500	2'974'500 5'600'000
Stähelimmatt, Etappe 13 ZKB 1900-722825.00 ZKB 1100-1060.572 SVW 13296 PKZH 5010761 EGW Serie 58	Fester Vorschuss Fester Vorschuss Variabel Fix	5'000'000 500'000 168'500 2'237'500 2'500'000	67'000 25'000	5'000'000 500'000 235'500 2'262'500 2'500'000
Leimbachstrasse 56 und 58 EGW Serie 63	Fix	3'300'000		3'300'000
Gesamttotal		104'210'720	435'500	86'626'220



Tel. 044 444 35 55
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der**

Baugenossenschaft Linth-Escher, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Linth-Escher 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 24. Februar 2023

BDO AG

A. Blattmann

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

R. Inderbitzin

Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

Herausgeberin

Baugenossenschaft Linth-Escher
Zurlindenstrasse 59
8003 Zürich

+4144 313 90 70
info@linthescher.ch
www.linthescher.ch

Redaktion

Gerry Kammerer
Simon Kümin
Jérôme Lutz
Enrico Magro
Jan Park
Christian Portmann
Monika Sacher
Kolja Schwarz
Sacha Waldvogel
Christian Zopfi

Gestaltungskonzept und Umsetzung

Selina Bütler, Zürich

Fotografie

Nadine Kägi
Annett Landsmann

Lektorat

Torat GmbH, Zürich

Druck

Printoset AG, Zürich

Verpackung/Versand

Züriwerk

Auflage

650 / April 2023

Bildnachweis

Umschlagseiten 1-4: Nadine Kägi
S. 1, 4, 6, 8, 18, 26, 28, 38: Nadine Kägi
S. 10, 11, 14, 15, 17:
Baugenossenschaft Linth-Escher
S. 13, 15: Visualisierungen:
maaars architektur Visualisierungen
S. 14: Konzept Lichtplanung
Michael Josef Heusi GmbH
S. 16: AL Fotografie, Annett Landsmann

Die Baugenossenschaft Linth-Escher (BGLE) ist eine gemeinnützige, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft mit aktuell 511 zeitgemässen und bezahlbaren Wohnungen. Von 2021 bis 2026 erstellt die BGLE 291 neue Wohnungen in Zürich-Seebach.

Die Siedlungen der BGLE liegen alle auf Stadtgebiet in Leimbach, Seebach, Oerlikon und Höngg. Die BGLE steht Einzelpersonen, Paaren und Familien jeden Alters und jeder Herkunft offen.

Die Wohnungen sind freitragend, das heisst nicht subventioniert. Die BGLE wird von einem nebenamtlich tätigen Vorstand geführt, der sich primär mit strategischen und konzeptionellen Fragen befasst.

Die Geschäftsstelle mit 11 Mitarbeitenden sorgt für eine professionelle Bewirtschaftung der Liegenschaften, hält diese instand und erbringt weitere Dienstleistungen zugunsten der Genossenschaftsmitglieder.

Im Berichtsjahr haben zahlreiche Handwerker im wahrsten Sinne des Worts «Hand angelegt» an unserem Neubau Birch Seebach. Mit den ihnen gewidmeten Bildern möchten wir unsere Anerkennung und unseren Dank für diese bei jedem Wetter erbrachte Arbeitsleistung ausdrücken.





Baugenossenschaft
Linth-Escher

Zurlindenstrasse 59
8003 Zürich

+41 44 313 90 70
info@linthescher.ch
www.linthescher.ch

Jahresbericht 2022

