

Jahresbericht 2020



Baugenossenschaft
Linth-Escher



Inhalt

Organe	2
Vorwort des Präsidenten	3
83. ordentliche Generalversammlung	4
82. ordentliche Generalversammlung	5
Ressort Siedlungskommissionen	6
Ressort Kommunikation	7
Ressort Bau und Unterhalt	8
Geschäftsstelle	9
Zahlen und Fakten	10
Ersatzneubau Birchstrasse Zürich-Seebach	12
Genossenschaftler*innen	14
Liegenschaftsportfolio	16
Erläuterungen Jahresrechnung	17
Jahresrechnung Bilanz, Aktiven	19
Jahresrechnung Bilanz, Passiven	20
Erfolgsrechnung	21
Jahresrechnung Anhang	22
Antrag über die Verwendung des Reinertrages	25
Fonds und Rückstellungen	25
Hypothekenverzeichnis	26
Bericht der Revisionsstelle	28
Liegenschaftsstandorte	31
Impressum	32

Baugenossenschaft Linth-Escher
Zurlindenstrasse 59
8003 Zürich

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

Vorstand

Claudio Wülser	Präsident, Ressort Bau / Unterhalt Rücktritt November 2020	Monika Sacher	Ressort Finanzen Ressort Kommunikation ad interim
Sacha Waldvogel	Vizepräsident, Ressort SIKO Präsident ad interim	Jérôme Lutz	Ressort Neubau Seebach
Enrico Magro	Ressort Aktuar	Madeleine Weiss Priyambodo	Ressort Kommunikation bis Oktober 2020
Silvia Rickenbacher	Ressort Geschäftsstelle Rücktritt Januar 2021	Pia Anttila	Vertreterin der Stadt Zürich

Revisionsstelle

BDO AG, Fabrikstrasse 30, 8005 Zürich	Andreas Blattmann, Zugelassener Revisionsexperte Remo Inderbitzin, Zugelassener Revisionsexperte
---------------------------------------	---

Siedlungskommissionen

SIKO Leimbach 1	Daniela Bühler Larissa Winzer Gabriel Grendene Glenn Oberholzer	SIKO Leimbach 2	Bea Migaj Daniela Hitz Claudia do Vale
SIKO Seebach	Natalie von Götz Manfred Gattiker Selma Haag Brigitte Baumgartner Kathrin Behr Susanna Schocker Strotzer Gina Gerstenberger	SIKO Höngg	Johanna Fierz Stefan Moeri Brigitte Meier Krucker Carla De Freitas Dos Santos
		SIKO Oerlikon	Jan Ellensohn Manfred Macher

Geschäftsstelle

Zeliha Kuscuoglu	Geschäftsführerin Bis 15. Dezember 2020	Brigitte Kamber	Bewirtschafterin
Christian Portmann	Geschäftsführer ad interim Ab Januar 2021	Noelia Aviles	Bewirtschafterin
Jan Park	Leiter Finanzen	Roman Bollhalder	Hauswartung Leimbach
Jasmin Hürlimann	Leiterin Bau und Unterhalt bis 31. März 2021	Silvio Roffler	Hauswartung Höngg, Leimbach
		Pascal Strebel	Hauswartung Seebach, Oerlikon

Liebe Genossenschafterinnen
und Genossenschafter

Dieser Jahresbericht enthält Bilder von Familien und Einzelpersonen auf ihren Balkonen und Sitzplätzen. Sie stehen stellvertretend für den schweizweiten Lock-down vom letzten Frühling. Vieles ist seither anders und Werte wie Zusammengehörigkeit, Solidarität und Nachbarschaftshilfe haben seither an Bedeutung gewonnen. Für das Miteinander in Ihren Siedlungen in dieser besonderen Zeit möchte Ihnen der Vorstand herzlich danken.

Das Jahr 2020 war für die Baugenossenschaft ein erfolgreiches, aber auch arbeitsreiches Jahr mit zahlreichen Themen:

Veränderungen im Vorstand

Madeleine Weiss Priyambodo und Claudio Wülser sind 2020, Silvia Rickenbacher Anfang 2021 aus unterschiedlichen persönlichen Gründen aus dem Vorstand zurückgetreten. Wir danken ihnen bestens für ihren Einsatz und ihre Arbeit für die Baugenossenschaft Linth Escher und wünschen ihnen persönlich und beruflich alles Gute!

Der Vorstand nahm diese Vakanzen zum Anlass sich über die interne Aufgabenteilung Gedanken zu machen:

- Bau + Unterhalt sowie Kommunikation werden für unsere Baugenossenschaft künftig noch wichtiger als bis anhin, weshalb diese Ressorts mit ausgewiesenen Fachpersonen besetzt werden sollen.
- das Ressort Geschäftsstelle wird aufgehoben und diese Aufgabe wird, wie allgemein üblich, wieder dem Präsidium zugewiesen.
- Das Thema Soziales wird neu beim Ressort SIKO angegliedert.

Wir sind überzeugt, mit dieser Organisation gute Voraussetzungen zu schaffen, um die Herausforderungen in den nächsten Jahren erfolgreich bewältigen zu können.

Wechsel in der Geschäftsführung

Zeliha Kuscuoglu, Geschäftsführerin, hat die Baugenossenschaft Linth und Escher nach nur gerade einem Jahr verlassen. Nach den verschiedenen Wechsellinien in den vergangenen Jahren, sah sich der Vorstand veranlasst, die Geschäftsführungsposition vorderhand interimistisch zu besetzen und sich die Zeit zu nehmen für eine sorgfältige Situationsanalyse.

Generalversammlung

Die Generalversammlung 2020 musste wegen der Corona-Pandemie in schriftlicher Form durchgeführt werden und leider sehen wir uns gezwungen, auch die Generalversammlung 2021 in dieser Form abzuhalten.

Präsidium ad interim

Seit Dezember habe ich als Vizepräsident die verantwortungsvolle Aufgabe als Präsident ad interim übernommen. Ich möchte an dieser Stelle meinen Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle für die gute Zusammenarbeit herzlich danken.

Wahlen 2021

An der schriftlichen Generalversammlung 2021 wählen Sie einen neuen Präsidenten. Ich werde dann wieder das Vizepräsidentenamt übernehmen. Herr Dr. Enrico Magro, er ist Ihnen bestens bekannt als Präsident der BGLE von 2014 bis 2018, stellt sich erneut zur Wahl als Präsident. Herr Dr. Enrico Magro hat das volle Vertrauen des Vorstandes, wir empfehlen ihn zur Wahl als neuen Präsidenten.

Sacha Waldvogel
Präsident ad interim

Samstag, 12. Juni 2021

(Schriftliche Durchführung gemäss
Art. 6b COVID-2-Verordnung des Bundes)

Traktanden

1. Abnahme des Protokolls der 82. Generalversammlung vom 25. Juni 2020
(Seite 5, Geschäftsbericht)
2. Genehmigung des Geschäftsberichts 2020
3. Genehmigung der Jahresrechnung 2020
 - a. Beschluss über die Verteilung des Reinertrags
(Verzinsung des Anteilscheinkapitals,
Gewinnvortrag auf die Rechnung 2021)
 - b. Entlastung des Vorstandes
4. Ersatzwahlen Vorstand
5. Wahl eines neuen Präsidenten/
einer neuen Präsidentin
6. Wahl der Revisionsstelle



Die Abstimmungs- und Wahlunterlagen müssen
spätestens am Mittwoch, 9. Juni 2021 auf der
Geschäftsstelle eintreffen.

Die Auszählung der Abstimmungs- und Wahlzettel
erfolgt durch Stimmzählerinnen und Stimmzähler
der Baugenossenschaft Linth-Escher am Samstag-
vormittag des 12. Juni 2021.

An der unmittelbar daran anschliessenden, so genannten
«kleinen Generalversammlung» mit Präsident ad
interim und Aktuar werden die Auszählungsergebnisse
zur Kenntnis genommen, protokollarisch festgehalten
und danach den Genossenschaftsmitgliedern
mitgeteilt.

Donnerstag, 25. Juni 2020
Beschlussprotokoll

Aufgrund der Anordnung des Vorstandes und in Anwendung der
COVID-19-Verordnung des Bundes wird die Generalversammlung in
schriftlicher Form, ohne Genossenschafterinnen und Genossenschafter
im kleinen Rahmen auf der Geschäftsstelle, Zurlindenstrasse 59,
8003 Zürich durchgeführt.

Der Vorstand ist vertreten durch: Claudio Wülser, Präsident (Vorsitz)
sowie Enrico Magro, Aktuar (Protokoll).

Anwesend sind ferner: Zeliha Kuscuoglu, Geschäftsführerin;
Brigitte Kamber; Bewirtschafterin, Noelia Aviles; Bewirtschafterin.

Der Präsident eröffnet um 16.20 Uhr die Versammlung und trifft folgende
Feststellungen:

- Gemäss Art. 26 Abs. 3 der Statuten fasst die Generalversammlung ihre
Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
Stimmhaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
- Versandte Abstimmungsunterlagen: 492
- Eingegangene Stimmcouverts: 245
- Ungültige Stimmzettel: 86
- Gültige Stimmzettel: 159
- Einfaches Mehr: 80

Die Auszählung der eingegangenen Stimm- und Wahlzettel durch die
anwesenden Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle ergibt folgende
Resultate:

1. Abnahme Protokoll der 81. Generalversammlung
vom 1. Juni 2018:
151 = JA / 5 = NEIN
2. Abnahme des Jahresberichts 2019:
144 = JA / 14 = NEIN
- 3a. Abnahme der Jahresrechnung 2019:
144 = JA / 14 = NEIN
- 3b. Verzinsung des Anteilkapitals mit 2.5%:
153 = JA / 3 = NEIN
- 3c. Einlage in die Gewinnreserve:
153 = JA / 2 = NEIN
4. Entlastung des Vorstandes:
138 = JA / 18 = NEIN

Der Präsident schliesst die Generalversammlung um 17.30 Uhr.

Claudio Wülser
Präsident

Enrico Magro
Aktuar

Die Baugenossenschaft Linth-Escher hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert und wird sich auch in Zukunft weiterentwickeln. Der Vorstand hat sich daher mit der bestehenden Struktur auseinandergesetzt und wollte den Genossenschaftler*innen und Mieter*innen ermöglichen, die Vertretung ihrer Siedlung selbst an die Hand zu nehmen und in Siedlungskommissionen aktiv zu werden. Eine SIKO stärkt das Gemeinschaftsgefühl, indem sie beispielsweise Siedlungsfeste oder andere gesellschaftliche Aktivitäten und Angebote organisiert oder fördert. Die SIKO-Mitglieder arbeiten ehrenamtlich, die Vorhaben werden von der Geschäftsstelle der Genossenschaft aber

« Eine SIKO stärkt das Gemeinschaftsgefühl »

finanziell grosszügig unterstützt. Ziel war es, dass in jeder Siedlung der Baugenossenschaft eine eigene engagierte SIKO gegründet wird.

Im November 2019 konnte der Vorstand über die Initiierung von SIKOs informieren und freute sich über die vielen Rückmeldungen von engagierten Kandidatinnen und Kandidaten. So konnten alle Siedlungen «ihre SIKO» trotz nicht einfachen Rahmenbedingungen infolge der Corona-Pandemie im 2020 wählen.

Siedlungsveranstaltungen oder andere gesellschaftliche Anlässe waren leider nicht möglich. Sobald es die Situation um die Pandemie wieder erlaubt, werden die SIKOs gesellschaftliche Anlässe und Versammlungen in den Siedlungen planen und durchführen.

Wir freuen uns auf viele solcher Anlässe und Begegnungen. Sollten Sie ihre SIKO bei Anlässen als Helfer unterstützen wollen, ist dies sehr willkommen! Bitte melden Sie sich einfach bei ihrer SIKO. Die Kontaktdaten finden Sie auf unserer Website.

Gemeinsam mit den SIKOs ist es unser Ziel den genossenschaftlichen Gedanken wieder mehr zu fördern und das Gemeinschaftsgefühl in den Siedlungen weiter zu stärken.

Für das Engagement und die konstruktive Zusammenarbeit im 2020 möchte ich mich persönlich bei den SIKOs bedanken!

Bis zu meinem nächsten Besuch in ihrer Siedlung
– ich freue mich

Sacha Waldvogel
Ressort SIKO

Trotz den widrigen Umständen konnten wir im Jahr 2020 im Bereich des Ressorts Kommunikation zahlreiche Projekte lancieren und vorantreiben. Allen voran der Prozess eines neuen Corporate Designs für unsere Baugenossenschaft. Im Herbst 2019 hat der Vorstand einen entsprechenden Antrag wie auch das dafür vorgesehene Budget für die dabei anfallenden Kosten gutgeheissen.

« Corporate Design steht für ein «neues Kleid» in allen Bereichen der Baugenossenschaft »

Corporate Design bedeutet nichts anderes als ein einheitliches, unverkennbares Erscheinungsbild, wozu unter anderem ein neues Logo gehört, aber eben nicht nur. Corporate Design steht für ein «neues Kleid» in allen Bereichen der Baugenossenschaft. Das heisst, dass im Rahmen eines solchen Prozesses unter anderem auch festgelegt wird, welche Farben man benutzt bei Flyern, bei der Webseite, bei der Berufskleidung oder welche Schriftart für die Briefkorrespondenz mit den Genossenschaftler*innen verwendet wird. Auch über die Papierart, Couverts, Briefformate, Visitenkarten und andere Drucksachen werden bewusste Entscheide gefällt und Vorgaben für die Zukunft definiert. Auch die Anschlagbretter, die Parkschilder, die Reglemente, das Reparaturformular oder die Mailsignaturen müssen angepasst werden. Alles immer mit demselben Ziel; intern wie auch extern einen souveränen und professionellen Auftritt garantieren zu können. Ein Auftritt, der einheitlich daherkommt und mit der Zeit für die Genossenschaft als unverkennbar und unverwechselbar wahrgenommen wird. Als: «Das ist Linth-Escher!»

Eigentlich hätten wir Ihnen das neue Logo, welches das erste grosse To-Do in diesem Corporate Design Prozess war, welches wir erfolgreich abhaken konnten, gerne an einer Präsentation vorgestellt. Leider aber machte uns, wie auch den meisten anderen grösseren Veranstaltungen im Jahr 2020, Corona einen Strich durch die Rechnung.

Das neue Logo enthüllten wir dann – wenn auch nicht persönlich, sondern leider nur per Post – im November 2020. Immerhin lag diesem Brief das komplett neu aufgemachte Infoblatt bei, unsere Mieter*innen-Publikation, welche nach einer Pause im Jahr 2019 jetzt wieder mit einer Auflage von 650 Stück an die Genossenschaftler*innen und Mieter*innen verschickt werden konnte. Das neu gestaltete, grafisch entschlackte, aber gleichzeitig inhaltlich aufgepeppte Infoblatt war ebenfalls ein wichtiger Teil des Corporate Designs. Wie auch schon der Geschäftsbericht, welcher im Frühling in einem neuen, aufgefrischten Kleid in die Briefkästen flatterte.

Sie sehen; ein neues Corporate Design heisst, wie eingangs schon erläutert, eben nicht nur ein neues Logo zu kreieren, sondern es zieht eine ganze Reihe von zahlreichen weiteren Punkten mit sich, die angepasst, erneuert oder justiert werden müssen. Und noch ist der Prozess in vollem Gange. Ein Prozess, der bis jetzt nicht zuletzt deswegen so gut gelang, weil er auf einer sehr guten Zusammenarbeit zwischen dem beauftragten Grafikbüro Atelier Bruggisser Partner, den engagierten Vorstandsmitgliedern und den vorausschauenden Mitarbeitenden der Geschäftsstelle basiert.

Es fanden im Rahmen dieses Corporate Design-Projekts im Laufe des Jahres zahlreiche Sitzungen in verschiedensten Konstellationen – grösseren wie auch kleineren Gruppen – statt. Teilweise physisch gemeinsam an einem Tisch, oft aber auch virtuell in Gruppenkonferenzen am Bildschirm. Wobei die physische Variante definitiv die schönere Art und Weise ist, zusammenzukommen, um an einem gemeinsamen Projekt für die Zukunft unserer Baugenossenschaft zu brüten.

Madeleine Weiss Priyambodo
Ressort Kommunikation
bis Oktober 2020

Nebst den täglich neuen Herausforderungen und Reparaturen, welche grösstenteils durch die Hauswarte selbst ausgeführt werden, gibt es noch einige Kleinst- und Klein-Projekte, bis hin zu grösseren Bauvorhaben, welche die Linth-Escher meistert.

Im vergangenen Jahr haben unsere Hauswarte rund 950 Reparaturmeldungen abgearbeitet. Von defekten Armaturen, verstopften Siphons, bis hin zu gerissenen Wäscheleinen, es war wirklich alles dabei. Unsere Hauswarte waren sich für nichts zu schade und stets mit einem Lächeln für Sie da. Trotz coronabedingt erschwerten Umständen, konnten Kleinprojekte realisiert werden, so etwa verschiedene Sanierungen von Küchen und Bädern sowie die Erneuerung einzelner Spielplätze.

Mit einem gemeinsamen Effort richteten unsere Hauswarte an der Leimbachstrasse 52 einen neuen Gemeinschaftsraum und ein Hauswartbüro ein! Eine besondere Freude haben wir an der kostenlos ersteigerten Küchenkombination, welche es zunächst am alten Ort abzubauen galt und – mit fachmännischer Unterstützung – am neuen Ort wieder einzubauen.

Im Berichtsjahr galt es die Vorbereitungen für zwei ab 2021 zur Umsetzung kommende Projekte voranzutreiben, nämlich für den Ersatz der in die Jahre gekommenen Liegenschaften an der Birchstrasse in Seebach. Näheres dazu finden Sie auf Seite 13 in diesem Geschäftsbericht.

Die schon seit längerer Zeit pendente Strangsanierung in der Liegenschaft Zwirnerstrasse 74 in Leimbach kann 2021 endlich umgesetzt werden. Mit den geplanten Massnahmen wird dieses 1966 erstellte Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen für die nächsten 20 bis 25 Jahre wieder fit gemacht werden.

Die vermehrten Anfragen betreffend Elektroladestationen für Autos erfordern grundlegende technische Abklärungen und werfen auch die Frage nach der Kostentragung auf. Ähnlich verhält es sich mit der in fast allen Liegenschaften zunehmenden Nachfrage nach zweckmässigen Veloabstellplätzen. Wir hoffen, bald mit konkreten Vorschlägen zu diesen Themen aufwarten zu können.

Wie sie sehen, die Arbeit wird uns sicherlich nicht ausgehen.

Jasmin Hürlimann
Leiterin Bau und Unterhalt
bis 31. März 2021



Ein paar Fragen an das Team der Geschäftsstelle:
Was hat Dich am meisten überrascht, enttäuscht, gefreut im Corona-Jahr 2020?

Brigitte Kamber, Bewirtschafterin

Überrascht: Dass im Gegensatz zu anderen Unternehmen bei uns der Arbeitsaufwand zunahm. Homeoffice hat sich komplizierter (schwieriger) gestaltet, als ich gedacht habe. Wir Bewirtschafterinnen arbeiten mit unseren Hauswarten täglich eng zusammen. Ich finde es einfacher, kurz ins Büro nebenan zu gehen als per Zoom, Telefon oder Mail zu kommunizieren. Enttäuscht: Dass Corona uns so lange beschäftigt und freue mich auf, einen hoffentlich, hoffentlich, bald, (einigermassen) normalen Alltag.

Jasmin Hürlimann, Leiterin Bau und Unterhalt

Der persönliche Kontakt zu Mietern und Unternehmern hat mir gefehlt. Die virtuellen Sitzungen sind oft speditiver gewesen als die physischen.

Roman Bollhalder, Hauswart

Meiner Ansicht nach war es für Pachamama (Mutter Erde) eine Erholung. Weniger bis fast kein Flugverkehr, im allgemeinen weniger Autoverkehr. Leider sind unsere Planungen wie Ferien, Ausgang, sich mit Freunden treffen, Sportliche Aktivitäten und kleinere Freuden durch das Corona stark beeinträchtigt oder sogar ins Wasser gefallen. Ich war von mir selber sehr überrascht, wie mir die Meldungen und Weisungen anfangs Angst machten. Im ersten Lockdown hat mich die Solidarität unter den Mietern sehr gefreut. Persönlich war Kreativität in der Freizeit wieder mehr in den Fokus getreten.

Beruflich gab es für mich Mehraufwand, einhalten der Schutzkonzepte vom BAG, durch das Homeoffice vermutlich mehr Reparaturaufträge, das erst nach dem ersten Lockdown. Die Sitzungen mittels Zoom oder Teams war für mich ein Novum und gewöhnungsbedürftig! Mir persönlich fehlt der physische Kontakt an den Sitzungen. Ein Ärgernis sind die achtlos weggeworfenen Schutzmasken.

Was mir Sorgen bereitet, ist die wirtschaftliche Lage in den kommenden Jahren. Wie hoch ist der Preis für uns und vor allem für die Jugend?

Noelia Aviles, Bewirtschafterin

Das Corona-Jahr 2020 war voll mit Überraschungen, die grösste als am 17. März 2020 der Lockdown begann und wir plötzlich im Homeoffice arbeiten sollten. Leider konnte die Generalversammlung im 2020 nicht wie gewohnt durchgeführt werden, dies war enttäuschend, da es eine schöne Gelegenheit ist Genossenschafter zu vereinen. Ich hoffe, dass zeitnah alles wieder normal wird, wie vor dem Jahr 2020 und dass wir aufgrund der aktuellen Situation gelernt haben, zu schätzen was wir haben.

Silvio Roffler, Hauswart

Das Corona Jahr 2020 war ein sehr anstrengendes Jahr voller Ereignisse und Veränderungen. Ich hoffe auf eine baldige Normalisierung, so dass wir unser Leben wieder geniessen können.

Pascal Strebel, Hauswart

Mich hat besonders gefreut, dass sich die Genossenschafter während des Lockdown aber auch danach noch mit Nachbarschaftshilfe ausgeholfen haben. Z.B. dass für ältere Leute oder Risikopatienten Einkäufe erledigt wurden. Was mich enttäuscht hat, ist das Littering. Mir ist aufgefallen, dass während des 1. Lockdown mehr Hausrat bei den Containern und Strassen platziert wurde. Überrascht hat mich das Verständnis der Genossenschafter, dass während der Coronazeit der Betrieb eingeschränkt und zum Teil etwas verzögert stattgefunden hat.

Jan Park, Leiter Finanzen

Überrascht: Ich war sehr überrascht, wie alle im Team das bestmögliche aus der Situation gemacht haben. Die Teamarbeit war besonders wichtig. Trotz mehrheitlichem Home-Office konnten wir die meisten Pendenzen fristgerecht erledigen.

Enttäuscht/Schwierige Situationen: Nicht immer waren alle Dokumente auf Anhieb verfügbar (Mieterdossier/Belege etc.). Ebenfalls fehlte der zwischenmenschliche Austausch und der geordnete Büroalltag.



Wohnungswechsel

Liegenschaft	2020	2019
Bruderwies	3	6
Zwirnerhalde	8	2
Zwirnerstrasse	9	11
Bülachstrasse/Probusweg	3	7
Winterthurerstrasse	4	9
Seebach	22	30
Grossmannstrasse	2	4
Riedenhholzstrasse	-	2
Buhnrain	-	1
Leimbachstrasse	2	-
Total	53	72



Mieterfranken

	2020	2019
Liegenschaftsaufwand	31%	38%
Verwaltungsaufwand	17%	16%
Finanzaufwand	9%	10%
Abschreibungen	28%	21%
Steuern	3%	4%
Gewinn	12%	11%



Ø 64 Jahre

Alter der Liegenschaften

Wohnungsalter	Linth-Escher	Ø WBG*
0 – 5 Jahre	-	13%
6 – 10 Jahre	10%	7%
11 – 20 Jahre	7%	7%
21 – 30 Jahre	14%	3%
31 – 40 Jahre	-	4%
41 – 50 Jahre	1%	16%
51 – 60 Jahre	14%	11%
61 – 70 Jahre	14%	15%
71 – 80 Jahre	38%	6%
> 80 Jahre	2%	13%
unbekannt	-	5%



Ausländeranteil

28%

Ausländeranteil	2020
Linth-Escher	27.70%
Stadt Zürich	32.10%

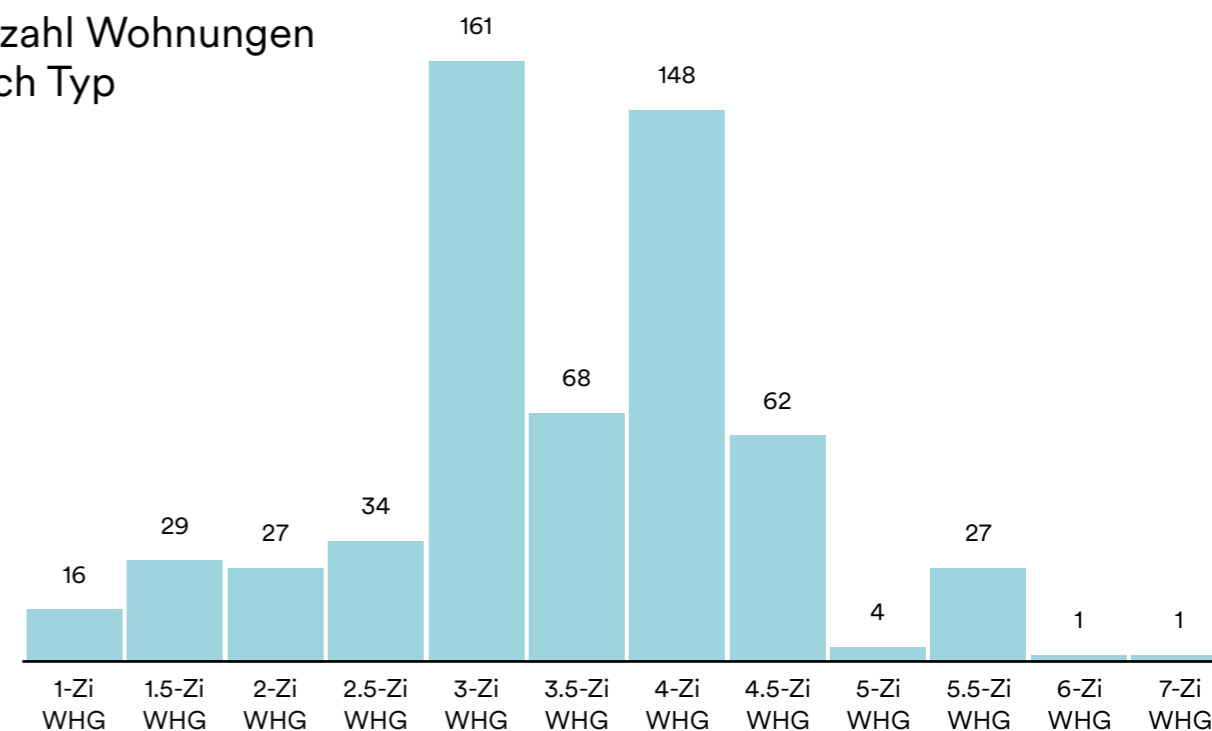


8'268'399.-
Mietzins-
einnahmen

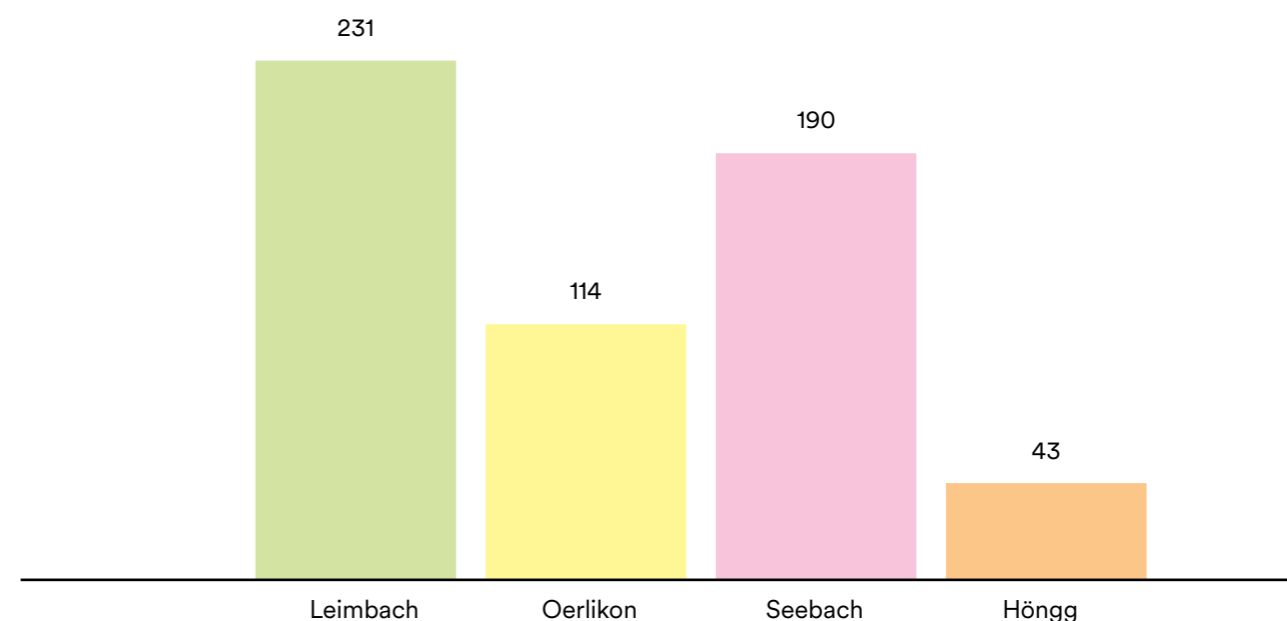
Finanzen

Kennzahlen	2020	2019
Mietzinseinnahmen	8'654'909	8'668'677
Bilanzsumme	132'830'805	133'357'790
GVZ Wert	187'394'837	187'394'837
Hypotheken	85'618'110	84'347'110
Darlehenskasse	10'374'617	13'459'119
Eigenkapital	8'268'399	7'529'660

Anzahl Wohnungen
nach Typ



Anzahl Wohnungen
pro Siedlung





Im Rahmen des Projektes «Tommy & Annika» stand das Jahr 2020 für die Baukommission und die Planer ganz im Zeichen des Bewilligungsverfahrens. Anfang Jahr haben das Planerteam und die Kommission dem Projekt noch den letzten Schliff gegeben bevor es nach einer langen und intensiven Finalisierungsphase bei der Stadt Zürich eingereicht wurde.

Die Siedlung umfasst rund 290 Wohnungen, einen Kindergarten, eine Kindertagesstätte, ein Café sowie diverse Atelier- und Gewerberäume. Der Kindergarten und die Kindertagesstätte werden von der Stadt Zürich betrieben werden.

Während der Bewilligungsprozess bei der Stadt den ordentlichen Gang nahm, wurde im Projektteam bereits auf Hochtouren weitergearbeitet und an der Materialisierung der rund 45 verschiedenen Wohnungstypen gefeilt. Die 2.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen sollen nämlich künftig attraktiven, bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum für alle Menschen in den unterschiedlichsten Lebenssituationen bieten. Ergänzt werden die Nutzflächen durch ein attraktives und durchdachtes Grün- und Freiflächenkonzept. Drei grosse Aussenräume werden den künftigen Bewohner*innen grüne Flächen und Plätze zum Verweilen bieten.

**« attraktiven, bezahlbaren
und nachhaltigen Wohnraum
für alle Menschen in
den unterschiedlichsten
Lebenssituationen »**

Kurz vor Ende Jahr bekam die Baugenossenschaft Linth-Escher dann noch ein tolles Weihnachtsgeschenk: nach einer Phase intensiver Planungsarbeit wurde die rechtskräftige Baubewilligung für das Projekt «Tommy & Annika» ausgestellt. Damit haben wir im Jahr 2020 einen Meilenstein geschafft. Mit dem Generalplanerteam läuft die Projektentwicklung auf Hochtouren weiter, sodass wir Ihnen die nächsten Meilensteine der Planung – Stand heute – bekannt geben können (siehe Seite 13).

Jérôme Lutz
Präsident Baukommission
Neubau Seebach

Baustart Etappe Süd im Herbst 2021!

Start 1. Etappe «Süd» (Birchstrasse/Honigstrasse/Glatttalstrasse)

Auszug der letzten Mieter, Beginn der Abbrucharbeiten	Herbst 2021
Bauarbeiten (Aushub, Baugrundsicherung, Hochbau)	2022 – 2024
Beginn Bezug der Wohnungen	ab 2023
Abschluss der Bauarbeiten/Umgebungsgestaltung	2024

Start 2. Etappe «Nord» (Birchstrasse/Glatttalstrasse)

Auszug der letzten Mieter, Beginn der Abbrucharbeiten	Mitte 2024
Bauarbeiten (Aushub, Baugrundsicherung, Hochbau)	Herbst 2024 – 2026
Beginn Bezug der Wohnungen	ab 2026
Abschluss der Bauarbeiten/Umgebungsarbeiten	Ende 2026

Etappe «Süd» bezugsbereit 2023, Etappe «Nord» bezugsbereit 2026



Weitere aktuelle Informationen
zum Bauprojekt finden Sie unter
www.birchstrasse-seebach.ch.

Neue Genossenschafter*innen

Name	Siedlung
Natalie Schneider	Grossmannstrasse 40
Irene Sommer	Bülachstrasse 12
Jeanne Janz	Zwirnerstrasse 204
Dominik Wülser	Zwirnerstrasse 306
Leonora Zymberi	Zwirnerstrasse 304
Deniz Kütükçü	Zwirnerhalde 42
Philipp Koch	Zwirnerhalde 42
Jessica Marti	Zwirnerstrasse 304
Birgit Schneider	Zwirnerhalde 26
Sasha Schneider	Zwirnerhalde 42
Pascal Käser	Bülachstrasse 6
Sandy Kovacevic	Bülachstrasse 6
Sebastian Leuthard	Zwirnerhalde 34
Francesca Begazo	Zwirnerhalde 38
Samuel Krebsler	Zwirnerstrasse 302
Roland Keller	Probusweg 20
Tina Cvijetic	Grossmannstrasse 42
Morgane Mina Mallet	Zwirnerhalde 44

Es gab im Jahr 2020 insgesamt 53 Wohnungswechsel, allerdings wurden nicht alle neuen Mieter als Genossenschafter aufgenommen, weil beim Ersatzneubau in Seebach lediglich befristete Mietverhältnisse eingegangen wurden.

Geburten

Name	Datum	Siedlung
Clea Isyana Kienast	20.01.2020	Birchstrasse 664
Jason Arinzechukwu Fafowora	02.03.2020	Birchstrasse 660
Lorenz Lutz	08.05.2020	Winterthurerstrasse 251 / neu Grossmannstrasse 40
Luiz Oliveira Da Paixao Amaraes	19.05.2020	Rebenstrasse 29
Jamie Müller	29.06.2020	Bülachstrasse 2
Amir Salem	08.07.2020	Winterthurerstrasse 249
Lucas Yücel	01.11.2020	Leimbachstrasse 52
Anna-Lena Winzer	04.09.2020	Frymannstrasse 44
Amaya Nicolet-Dit-Felix	09.11.2020	Bäulistrasse 18

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



Eheschliessungen

Name	Datum	Siedlung
Jael Negri & Miguel Martmer	k. A.	Zwirnerstrasse 292
Kathrin & Jan Ellensohn	09.10.2020	Winterthurerstrasse 247

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



Todesfälle

Name	Datum	Siedlung
Joseph Lucchinetti	07.03.2020	Zwirnerstrasse 286
Henri Périsset	07.04.2020	Ehem. Birchstrasse 655
Arlin Yildiz	09.04.2020	Zwirnerhalde 42
Karl Tschaggelar	23.04.2020	Bülachstrasse 6
Heinrich Johann Ardüser	12.06.2020	Ehem Zwirnerstrasse 306
Glenn Schneider	17.06.2020	Zwirnerhalde 42
Arinta Priyambodo	14.08.2020	Bruderwies 30
Margaritha Sommer-Ruch	28.08.2020	Bülachstrasse 12
Martha Helene Lenzi	14.10.2020	Zwirnerhalde 38
Güven Basyurt	03.11.2020	Zwirnerstrasse 74
Michael Mauke	22.11.2020	Buhnrain 14
Daniel Oberholzer	16.12.2020	Zwirnerstrasse 300
Josef Baudis	20.12.2020	Bülachstrasse 4
Giacomo Zavatarelli	28.12.2020	Ehem. Probusweg 20

Wir bewahren den Verstorbenen ein ehrendes Andenken.
Ihren Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.

	Bezugsjahr	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze	Anzahl Einstellplätze	Anzahl Motorradplätze	Anzahl Bastelräume	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		35	12		1
Siedlung Seebach							
Birch-, Glatttalstrasse-, Honigstrasse	1949	115	8			15	2
Birch-, Glatttalstrasse	1960	24		14	10		
Buhnrain 14 + 16	1955	12		2	1	1	1
Riedenholzstrasse 12 – 20 (Stähelimmatt)	2007	39		34	4		
Total Seebach		190	8	50	15	16	3
Siedlung Höngg							
Grossmannstrasse 38-42	1995	40		37	10	2	1
Bäulistrasse 18	1930	3	2				
Total Höngg		43	2	37	10	2	1
Objektbestand am 31.12.2020		578	82	240	69	29	18

Bilanz

Aktiven: Veränderungen sind im Bereich der flüssigen Mittel zu erkennen. Diese sind auf ausserordentliche Amortisationen von zwei Hypotheken zurückzuführen.

Gegenüber dem Vorjahr gab es zwei wesentliche Veränderungen im Anlagevermögen. Die Anzahlung für die Frymannstrasse 15 führte zu einer Erhöhung der Position «Anzahlung Landkauf». Ebenfalls gab es einen markanten Anstieg in den Baukonti. Dies ist auf die Vorleistung der Bautätigkeit für das Projekt Seebach zurück zu führen.

Passiven: Besonders zu erwähnen ist lediglich die vorzeitige Rückzahlung der Hypotheken der Pensionskasse Stadt Zürich infolge des bevorstehenden Abbruchs der Liegenschaften in Seebach.

Einzahlungen in die Depositenkasse sind nach wie vor beliebt. Im Jahr 2020 gab einen weiteren Anstieg der Einlagen. Der Abfluss resultiert aus dem Liegenschafts-kauf im Jahr 2018. Dazumal wurde der Verkauf über eine befristete Einlage in die Darlehenskasse abgewickelt. Der zurückbezahlte Betrag wurde in Form einer EGW-Anleihe (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) kompensiert.

Der Zinssatz der Darlehenskasse liegt weiterhin über den jeweiligen Marktverhältnissen.

Erfolgsrechnung

Ertragslage: Der Referenzzinssatz sank im Jahr 2020 auf 1.25%. Bei weit über 300 Wohnungen erfolgte deshalb eine Mietzinsanpassung. Die Abweichung des Mieterlöses gegenüber dem Vorjahr war marginal. Dies ist auf eine tiefere Leerstandsquote (0.74% 2019/0.52% 2020) und eine raschere Vermietung zurückzuführen.

Die Einlage in den Erneuerungsfonds gegenüber dem Vorjahr sank erneut. Bei diversen Liegenschaften ist die max. Einlage von 15% GVZ Wert erreicht. Welche massgeblich auch für den tieferen Liegenschaftsaufwand verantwortlich sind.

Bei einigen Liegenschaften wurde die maximal zulässige Einlagequote von 15% des Gebäudeversicherungswerts in den Erneuerungsfonds ausgeschöpft, weshalb gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Abnahme von CHF 0.5 Mio. zu verzeichnen ist.

Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren noch akzentuieren und ist im Übrigen ein Indiz für den bestehenden Sanierungsnachholbedarf am insgesamt in die Jahre gekommenen Liegenschaftenbestand.

Der Büro- und Verwaltungsaufwand fiel im Berichtsjahr höher aus, als im Vorjahr. Dies ist hauptsächlich auf die neu eingeführte Liegenschafts- und Buchhaltungssoftware (Abalmmo), die Aufarbeitung noch ausstehender Wohnungspläne sowie die Überarbeitung unserer Mietverträge zurückzuführen.

Aufgrund günstiger Neugeldaufnahmen und Anschlussfinanzierungen sowie intensiver Verhandlungen mit den Banken konnte der Finanzaufwand erneut reduziert werden.

Der ausserordentliche Ertrag steht im Zusammenhang mit der Bereinigung alter Kontensalden und der CO2 Gutschrift der SVA Zürich.

Jan Park
Leiter Finanzen

Monika Sacher
Ressort Finanzen



	Anhang	2020 CHF	2019 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		8'014'043	9'649'627
Forderungen aus Leistungen gegenüber Genossenschaffern		0	5'891
Übrige kurzfristige Forderungen		0	1'268
Vorräte		3'100	3'100
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	530'408	627'549
Total Umlaufvermögen		8'547'551	10'287'435
Anlagevermögen			
Finanzanlagen		16'003	15'001
Sachanlagen			
Gebäude und Grundstücke	2.2	125'563'531	125'563'531
Amortisationskonto		-32'771'611	-30'668'568
		92'791'920	94'894'963
Gebäude auf Land im Baurecht	2.3	25'197'260	25'197'260
Heimfallkonto	2.4	-2'202'950	-2'076'964
		22'994'310	23'120'296
Anzahlung Landkauf		949'965	532'112
Baukonti	2.5	6'559'005	3'508'901
Übrige Sachanlagen	2.6	972'051	999'082
Total Sachanlagen		124'267'251	123'055'354
Total Anlagevermögen		124'283'254	123'070'355
Total Aktiven		132'830'805	133'357'790

	Anhang	2020 CHF	2019 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		327'234	354'384
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Amortisationsraten Hypotheken		435'500	410'500
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		435'500	410'500
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Vorausbezahlte Mieten		499'451	546'175
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten		511'646	570'960
Übrige Rechnungsabgrenzungen		159'323	217'795
Total Passive Rechnungsabgrenzungen		1'170'420	1'334'931
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'933'154	2'099'814
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Hypotheken / Anleihen EGW		85'618'110	84'347'110
Darlehenskasse		10'374'617	13'459'119
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		95'992'727	97'806'229
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.8	25'405'221	24'760'086
Linth-Escher-Fonds		1'221'304	1'152'001
Hilfsfonds		10'000	10'000
Total Rückstellungen		26'636'525	25'922'087
Total langfristiges Fremdkapital		122'629'252	123'728'316
Eigenkapital			
Anteilscheinkapital	2.9	4'328'275	4'472'638
Gesetzliche Gewinnreserve		477'600	427'600
Gewinnvortrag		2'464'820	1'647'664
Jahresgewinn		997'704	981'759
Total Eigenkapital		8'268'399	7'529'660
Total Passiven		132'830'805	133'357'790

	Anhang	2020 CHF	2019 CHF
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen			
Mieteinnahmen		8'635'108	8'638'751
Diverser Ertrag		19'801	29'926
		8'654'909	8'668'677
Liegenschaftenaufwand			
Unterhalt und Reparaturen		1'204'379	1'325'363
Versicherungen		80'054	84'597
Baurechtszinsen		172'738	172'738
Abgaben und Gebühren		375'914	373'984
Übriger Aufwand		53'252	27'614
Einlage Erneuerungsfonds		834'189	1'349'938
		2'720'526	3'334'233
Personalaufwand			
Unterhalt		347'521	357'681
Verwaltung		645'258	575'969
		992'779	933'650
Entschädigung Vorstand			
Entschädigung Vorstand		80'668	95'740
Entschädigung Vorstand Baukommission		27'295	38'607
Sozialleistungen Vorstand		10'773	15'640
		118'736	149'987
Übriger betrieblicher Aufwand			
Revisionsstelle		16'478	21'325
Generalversammlung		9'957	47'407
Büro- und Verwaltungsaufwand		328'150	221'397
		354'585	290'129
Betriebsergebnis			
vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		4'468'283	3'960'678
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens			
Einlage Amortisationskonto		2'103'043	1'469'950
Einlage Heimfallkonto		125'986	125'986
Übrige Sachanlagen		201'290	203'923
		2'430'319	1'799'859
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen		569'716	642'261
Verzinsung Darlehenskasse		168'785	212'751
Übriger Aufwand		30'371	4
		768'872	855'016
Finanzertrag		29	30
a. o. / einmaliger / periodenfremder Ertrag	2.7	9'458	20'300
Jahresgewinn vor Steuern		1'278'579	1'326'133
Ertrags- und Kapitalsteuern		280'875	344'374
Jahresgewinn		997'704	981'759

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

	2020 CHF	2019 CHF
Heiz- und Nebenkosten	469'773	623'549
Vorausbezahlte Versicherungsprämien	25'846	0
Diverse	34'789	4'000
	530'408	627'549

2.2 Gebäude und Grundstücke

	Etappe	2020	2019
Bruderwies	1+2	13'554'578	13'554'578
	Land	128'690	128'690
Leimbach	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
Leimbach 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		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	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	5'252'738	5'252'738
	Land	2'500'000	2'500'000

Zwirnerstrasse 316	20 Land	400'000 1'000'000	400'000 1'000'000
Zwirnerstrasse 318	21 Land	600'000 1'100'000	600'000 1'100'000
Oerlikon	7 Land	6'090'223 2'744'105	6'090'223 2'744'105
Oerlikon Ersatzneubauten	16 Land	26'726'697 3'286'895	26'726'697 3'286'895
Seebach	6	12'403'205	12'403'205
	8	2'772'000	2'772'000
	Land 6 + 8	262'795	262'795
Buhnrain	11 Land	1'142'800 977'200	1'142'800 977'200
Bäulistrasse	18 Land	867'414 1'500'000	867'414 1'500'000
		125'563'531	125'563'531

2.3 Gebäude auf Land im Baurecht

	Etappe	2020	2019
Höngg	10	11'574'000	11'574'000
Stähelimatt	12	13'623'260	13'623'260
		25'197'260	25'197'260

2.4 Heimfallkonto

Höngg	1'890'486	1'823'616
Stähelimatt	312'464	244'348
	2'202'950	2'067'964

2.5 Baukonti

Seebach	6'288'521	3'363'003
Projekt Zwirnerstrasse	159'571	145'898
Sanierung Küche/Bad Zwirnerstrasse	110'913	0
	6'559'005	3'508'901

2.6 Übrige Sachanlagen

Mobiliar	20'760	18'783
EDV	15'631	10'731
Fahrzeuge	43'526	54'407
Photovoltaikanlage	232'892	249'392
Heizungen	46'886	49'858
WW/Tumbler und Küchengeräte	612'356	615'912
	972'051	999'082

2.7 a.o. / einmaliger / periodenfremder Ertrag

Bereinigung alter Kontosalen	9'458	20'300
------------------------------	--------------	---------------

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.

3.0 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

Liegenschaften (Anschaffungswert)	150'760'791	150'760'791
-----------------------------------	-------------	-------------

4.0 Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Gebäudeversicherungswert	187'394'837	187'394'837
--------------------------	-------------	-------------

5.0 Anzahl Mitarbeitende

Bei weniger als 250 Mitarbeitenden besteht gemäss gesetzlichen Vorgaben die Pflicht zur eingeschränkten Revision.

6.0 Langfristige Verträge

	Laufzeit	Baurechtszins p.a.
Baurechtsvertrag Höngg	bis 2055	41'738
Baurechtsvertrag Stähelimmatt	bis 2060	131'000
Mietvertrag Verwaltung	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 2020 beeinträchtigen könnten bzw. offengelegt werden müssten.

Antrag über die Verwendung des Reinertrages

Vortrag 1.1.2020	2'464'820
Jahresgewinn	997'704
Zur Verfügung der Generalversammlung	3'462'524
Antrag an die Generalversammlung über die Gewinnverwendung	
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 2.5 %	110'754
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	50'000
Vortrag auf neue Rechnung	3'301'770
Total	3'462'524

Fonds und Rückstellungen

	2020 CHF	2019 CHF
Amortisationskonto für Liegenschaften		
Bestand am 1. Januar	30'668'568	29'198'617
Zuweisung 2020	2'103'043	1'469'951
Bestand am 31. Dezember	32'771'611	30'668'568
Heimfallkonto für Liegenschaften im Baurecht		
Bestand am 1. Januar	2'076'964	1'950'978
Einlage Höngg	57'870	57'870
Einlage Stähelimmatt	68'116	68'116
Bestand am 31. Dezember	2'202'950	2'076'964
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	24'760'086	23'410'148
Reglementarische Zuweisung 1% vom Versicherungswert	834'189	1'349'938
Entnahme für werterhaltende Reparaturen	-189'054	0
Bestand am 31. Dezember	25'405'221	24'760'086
Linth-Escher-Fonds		
Bestand am 1. Januar	1'152'001	1'082'763
Einlage der Mieter	69'303	69'238
Entnahme	0	0
Bestand am 31. Dezember	1'221'304	1'152'001
Hilfsfonds		
Bestand am 31. Dezember	10'000	10'000
Gesetzlicher Reservefonds (Art 860 OR)		
Bestand am 1. Januar	427'600	387'600
Zuweisung	50'000	40'000
Bestand am 31. Dezember	477'600	427'600

Gläubiger	Kreditart	Stand 31.12.2020 in CHF	Amortisation 2020 in CHF	Stand 01.01.2020 in CHF
Bruderwies, Etappe 1 und 2 ZKB 1100-3940-995 BVK 7368.01	Libor fix	0 7'000'000	50'000	7'050'000
Leimbachstrasse, Etappe 3 ZKB 1100-3940.944 BVK 7369.01	Libor fix	570'000	10'000	580'000
Zwirnerhalde, Etappe 4 PKZH 5010336	var.	1'368'000		1'368'000
Zwirnerhalde, Etappe 9 EGW Serie 58 EGW Serie 52 EGW Serie 51 PKZH 5010625	fix fix fix var.	0 4'000'000 4'000'000 3'280'000	40'000	2'400'000 1'500'000 4'000'000 3'320'000
Etappe, 4 und 12 EGW Serie 52 Stadt Zürich Subvention	fix	2'400'000 107'610		2'500'000 107'610
Zwirnerstrasse 72 ZKB 1100-1075.626 BVK 7371.01	Libor fix	0 1'700'000		1'700'000
Zwirnerstrasse 74 ZKB 1100-03399216 BVK 7370.01	Libor fix	4'280'000	40'000	4'320'000
Oerlikon UBS 269-816562.H1M UBS 269-816562.90 EGW Serie 63 ZKB 1100-1900-860185.04	Libor Libor fix Festhypothek	0 0 7'800'000 13'000'000	50'000	4'250'000 3'600'000 0 13'000'000
Seebach, Etappe 6 und 8 ZKB 1100-3393-293 ZKB 1100-7.708 ZKB 1900-919215.06.1 ZKB 1900-919216.03.01 PKZH 5010449 PKZH 5010500	Libor Libor Festhypothek Festhypothek var. var.	0 0 6'000'000 6'540'000 0 0	778'500 865'000	6'000'000 6'540'000 778'500 865'000
Buhnrain Seebach ZKB 1100-2803.234 PKZH 5010611	Libor var.	1'100'000 405'000	5'000	1'100'000 410'000
Högg, Etappe 10 PKZH 10543 SVW/BWO 160045 ZKB 1100-3520.368	var. var. Libor	3'013'000 0 5'600'000	38'500 35'000	3'051'500 35'000 5'600'000

Gläubiger	Kreditart	Stand 31.12.2020 in CHF	Amortisation 2020 in CHF	Stand 01.01.2020 in CHF
Stähelimmatt, Etappe 13 ZKB 1900-722825.00 ZKB 1100-1060.572 SVW 13296 PKZH 5010761 EGW Serie 58	Festhypothek Libor var. fix	5'000'000 500'000 302'500 2'287'500 2'500'000	67'000 25'000	5'000'000 500'000 369'500 2'312'500 2'500'000
Leimbachstrasse 56 + 58 EGW Serie 63	fix	3'300'000		0
Gesamttotal		86'053'610	2'004'000	84'757'610



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
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 31.12.2020 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 2. März 2021

BDO AG

A. Blattmann

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

R. Inderbitzin

ppa. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte





Seebach

- 1 Riedenhholzstrasse
- 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

Herausgeberin

Baugenossenschaft Linth-Escher
Zurlindenstrasse 59
8003 Zürich

T 044 313 90 70
info@linthescher.ch
www.linthescher.ch

Redaktion

Sacha Waldvogel
Jérôme Lutz
Madeleine Weiss Priyambodo
Monika Sacher
Jan Park
Pia Anttila
Jasmin Hürlimann
Noelia Aviles
Brigitte Kamber
Christian Portmann

Gestaltungskonzept und Umsetzung

Atelier Bruggisser Partner, Zürich
Selina Bütler, Zürich

Fotografie

Nadine Kägi
Tres Camenzind, S. 4
Roman Bollhalder, S. 8

Druck

Printoset AG, Zürich

Auflage

650 / April 2021

Bildnachweis

Cover/vorne und hinten: Winterthurerstrasse 247
Innenseite vorne: Birchstrasse 664
S. 4: Generalversammlung 2018
S. 8: Spielplatz Zwirnerstrasse
S. 12/13: Visualisierungen Ersatzneubau Seebach
(Enzmann Fischer Architekten)
S. 18: Zwirnerstrasse 306
S. 29: Zwirnerstrasse 316
S. 30: Bülachstrasse 6
Innenseite hinten: Zwirnerhalde 44

Die Baugenossenschaft Linth-Escher (BGLE) ist eine gemeinnützige, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft mit rund 600 zeitgemässen und bezahlbaren Wohnungen.

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, d. h. nicht subventioniert. Die BGLE wird von einem nebenamtlichen Vorstand geführt, während die Geschäftsstelle für die Bewirtschaftung der Liegenschaften und Erbringung weiterer Dienstleistungen zuständig ist.





Baugenossenschaft
Linth-Escher

Zurlindenstrasse 59
8003 Zürich

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