

Jahresbericht 2021



Baugenossenschaft
Linth-Escher





Inhalt

Organe	2
Vorwort des Präsidenten	3
84. ordentliche GV 2022 – Einladung	4
83. ordentliche GV 2021 – Protokoll	5
Ressort Siedlungskommissionen	6
Ressort Kommunikation	7
Siedlungskommissionen und Soziales	8
Bau und Unterhalt	10
Bau und Unterhalt – Projekte 2021	11
Ersatzneubau Birchstrasse Zürich-Seebach	12
Geschäftsstelle	14
Genossenschaftler*innen	16
Zahlen und Fakten	18
Liegenschaftsportfolio	20
Erläuterungen Jahresrechnung	21
Jahresrechnung Bilanz, Aktiven	23
Jahresrechnung Bilanz, Passiven	24
Erfolgsrechnung	25
Jahresrechnung Anhang	26
Antrag über die Verwendung des Reinertrages	29
Fonds und Rückstellungen	30
Hypothekenverzeichnis	31
Bericht der Revisionsstelle	32
Liegenschaftsstandorte	35
Impressum	36

Baugenossenschaft Linth-Escher
 Zurlindenstrasse 59
 8003 Zürich

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

Vorstand

Enrico Magro	Präsident	Monika Sacher	Ressort Finanzen
Sacha Waldvogel	Vizepräsident Ressort SIKO	Gerry Kammerer ab GV 2021	Ressort Kommunikation Aktuar
Jérôme Lutz	Ressort Neubau Seebach	Pia Anttila	Vertreterin der Stadt Zürich
Christian Zopfi ab GV 2021	Ressort Bau und Unterhalt		

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 Oliver Classen
		SIKO Oerlikon	Jan Ellensohn Manfred Macher

Geschäftsstelle

Christian Portmann	Geschäftsführer	Brigitte Kamber	Bewirtschafterin
Jan Park	Leiter Finanzen Stv. Geschäftsführer	Noelia Aviles	Bewirtschafterin
vakant	Leitung Bau und Unterhalt	Roman Bollhalder	Hauswartung Leimbach
		Silvio Roffler	Hauswartung Höngg, Leimbach
		Pascal Strebel	Hauswartung Seebach, Oerlikon
		Kosta Makripodis	Lernender Fachmann Betriebsunterhalt
		Chiara Viteritti	Lernende Kauffrau

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Es freut mich ausserordentlich, dass ich Sie mit diesem Jahresbericht nach langer Zeit endlich wieder einmal im Namen unserer Genossenschaft zur Generalversammlung einladen kann und so ein persönliches Wiedersehen möglich wird. Mittlerweile sind seit dem Ausbruch der Pandemie ziemlich genau zwei Jahre vergangen, welche an niemandem spurlos vorüber sind und zum Teil auch grosse persönliche und wirtschaftliche Turbulenzen ausgelöst haben. Eine grosse Veränderung betrifft unsere Generalversammlung. Leider musste das «Swissôtel» aufgrund der Coronapandemie seine Tore schliessen, so dass wir uns nach vielen Jahren nach einem neuen Durchführungsort umsehen mussten. Wir sind überzeugt, mit dem «Hotel Marriott» eine schöne Alternative im Zentrum unserer Stadt gefunden zu haben.

An der letzten Generalversammlung haben Sie auf schriftlichem Weg mit Christian Zopfi und Gerry Kammerer zwei neue Mitglieder in unseren Vorstand gewählt und ermöglichten uns eine Verstärkung unseres Vorstandes auch in fachlicher Hinsicht.

Gleiches gilt für unsere Geschäftsstelle. Wir konnten im Januar 2021 mit Christian Portmann einen Geschäftsführer ad interim gewinnen. Ursprünglich war angedacht, dass wir mit seiner kurzfristigen Anstellung Zeit gewinnen können, um die Stelle dann dauerhaft besetzen zu können. Die Zusammenarbeit war von Anbeginn derart gut und erfolgreich, dass der Vorstand und Christian Portmann im letzten Herbst entschieden, die Anstellung unbefristet fortzusetzen. Wesentlich schwerer tun wir uns mit der Anstellung weiterer Fachkräfte. Nach langer Suche konnten wir vor wenigen Wochen mit Simon Kümin eine neuen Leiter Bau und Unterhalt anstellen. Noch offen sind die neu zu besetzenden Stellen «Leiter*in Bau und Entwicklung» sowie «Gärtner*in resp. Hauswart*in». Seit letztem Sommer neu im Team sind auch unsere beiden Lernenden Chiara Viteritti (Lernende Kauffrau) und Kosta Makripodis (Lernender Fachmann Betriebsunterhalt).

Die kommende Generalversammlung bietet im Übrigen eine gute Gelegenheit, die neuen Vorstandsmitglieder wie auch unsere neuen Mitarbeitenden persönlich kennenzulernen.

In baulicher Hinsicht konnten diverse Projekte realisiert werden. Das grösste war sicherlich die Sanierung von Küche & Bad an der Zwirnerstrasse 74. Auch wenn sich bei der Umsetzung, wie bei einer Altbausanierung fast nicht zu vermeiden, unvorhersehbare Schwierigkeiten ergaben, so dürfen wir mit dem Gesamtergebnis sehr zufrieden sein. Ich danke an dieser Stelle allen Beteiligten und Betroffenen für ihre Flexibilität und ihren Beitrag zum Gelingen! Näheres zu den zahlreichen weiteren Projekten finden Sie in der Rubrik «Bau und Unterhalt».

Nach einer mehrjährigen Vorbereitungszeit erfolgte mit dem Abbruch der Häuser an der Birchstrasse der Startschuss für die erste Bauetappe für den Ersatzneubau Seebach. Falls Sie Zeit finden, machen Sie einen Rundgang um die Baustelle. Es entsteht Eindrückliches. Ausführliche Informationen zu diesem Projekt finden Sie in diesem Jahresbericht.

In finanzieller Hinsicht können wir auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Es wird jedoch die letzte Jahresrechnung sein, bevor das Bauprojekt Seebach seine Spuren hinterlassen wird. Mit dem Rückbau der ersten Etappe werden die Mietzinseinnahmen vorübergehend sinken. Die Ausgaben werden demgegenüber steigen. Ich kann Ihnen aber versichern, dass wir uns darauf vorbereitet haben und dass unsere Genossenschaft langfristig auf einer soliden finanziellen Basis unterwegs sein wird.

Mein Dank geht an alle Personen, welche in irgendeiner Form ihren Beitrag für diesen Erfolg leisten, speziell an all jene, die neben- oder ehrenamtlich im Verborgenen für die Baugenossenschaft Linth-Escher da sind. Herzlichen Dank!

Enrico Magro
Präsident

84. ordentliche GV 2022 – Einladung

4

Freitag, 17. Juni 2022

Hotel Marriott, Zürich

16.30 Uhr

Türöffnung / Ausstellung
zum Neubauprojekt Birchstrasse

18 Uhr

Nachtessen

19.30 Uhr

Offizielle Eröffnung der Generalversammlung

Traktanden

1. Abnahme des Protokolls der
83. Generalversammlung – Samstag, 12. Juni 2021
2. Genehmigung des Jahresberichts 2021
3. Genehmigung der Jahresrechnung 2021
 - a. Beschluss über die Verteilung des Reinertrags
(Verzinsung des Anteilscheinkapitals,
Gewinnvortrag auf die Rechnung 2022)
 - b. Entlastung des Vorstandes
4. Wahlen
 - a. Vorstand (Wahlperiode 2022 – 2025)
Die bisherigen Vorstandsmitglieder stellen
sich zur Wiederwahl:
 - Gerry Kammerer
 - Jérôme Lutz
 - Enrico Magro
 - Monika Sacher
 - Sacha Waldvogel
 - Christian Zopfi
 - b. Präsident*in (Wahlperiode 2022 – 2025)
Der bisherige Amtsinhaber Enrico Magro
stellt sich zur Wiederwahl
 - c. Revisionsstelle
Die bisherige Revisionsstelle BDO AG stellt
sich zur Wiederwahl
5. Statutenteilrevision
(Vgl. Beilage zu Traktandum 5)
 - a. Genehmigung der beantragten Änderungen
 - b. Ermächtigung des Vorstandes
 - die in den Statuten bisher verwendeten
männlichen / weiblichen Geschlechts-
zeichnungen durch gendergerechte
Formulierungen zu ersetzen, soweit
dadurch der ursprüngliche Sinn
des Textes nicht verändert wird;
 - bestehende Rechtschreibfehler
im Statutentext zu korrigieren;
 - diese Anpassungen zur Eintragung im
Handelsregister anzumelden.
6. Varia

Samstag, 12. Juni 2021

In Anwendung der COVID-19-Verordnung des Bundes erfolgte die Durchführung in schriftlicher Form.

Anwesende

Vorstand: Sacha Waldvogel, Präsident a. i. (Vorsitz),
Enrico Magro, Aktuar

Stimmzähler*innen:

Michael Bachmann, Grossmannstrasse 42;
Marianne Montoya, Bruderwies 22;
Manfred Gattiker, Riedenholzstrasse 16;
Heidi Gruber, Grossmannstrasse 40

Mitarbeitende:

Christian Portmann, Geschäftsführer a. i. (Protokoll);
Brigitte Kamber, Bewirtschafterin,
Noelia Aviles, Bewirtschafterin

Der Präsident a. i. eröffnet um 11.30 Uhr die Versammlung und trifft folgende Feststellungen und nimmt Kenntnis vom vorliegenden Abstimmungsprotokoll der Stimmzähler*innen:

- Gemäss Art. 26 Abs. 3 der Statuten fasst die Generalversammlung ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
- Versandte Abstimmungsunterlagen: 492
- Eingegangene Stimmcouverts: 215, ungültig 2, gültig 213
- Einfaches Mehr: 107

Die Auszählung der eingegangenen Stimm- und Wahlzettel ergab folgende Resultate:

- 1 Genehmigung Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Juni 2020
206 Ja-Stimmen/3 Nein-Stimmen
- 2 Genehmigung Geschäftsbericht 2020
200 Ja-Stimmen/9 Nein-Stimmen
- 3 Jahresrechnung, Verzinsung Anteilkapital, Entlastung des Vorstandes
 - a. Genehmigung der Jahresrechnung 2020
196 Ja-Stimmen/13 Nein-Stimmen
 - b. Verwendung des Reinertrags
 - Einlage in die gesetzliche Reserve:
CHF 50'000
 - Verzinsung des Genossenschaftskapitals mit 2.5%, entsprechend CHF 110'754
 - Gewinnvortrag auf Rechnung 2021:
CHF 3'301'770
 - c. Entlastung des Vorstandes (Décharge)
189 Ja-Stimmen/20 Nein-Stimmen
- 4 Ersatzwahl von zwei Vorstandsmitgliedern
Gerry Kammerer: 181 Stimmen
Christian Zopfi: 185 Stimmen
- 5 Ersatzwahl Präsidium
Enrico Magro: 186 Stimmen
- 6 Wahl der Revisionsstelle
BDO AG, Zürich: 200 Stimmen

Schluss der Versammlung um 11.50 Uhr und Dank an die Stimmzähler*innen für ihren Einsatz.

Sacha Waldvogel
Präsident a. i.

Christian Portmann
Geschäftsführer a. i.



Als an der GV 2021 neu gewähltes Vorstandsmitglied übernahm ich das Ressort Kommunikation und führe darüber hinaus das Protokoll des Vorstandes und der Generalversammlung. Ihnen ist bestimmt aufgefallen, dass mit dem Stellenantritt des neuen Geschäftsführers die Kommunikation enorm Fahrt aufgenommen hat:

- Der Jahresbericht 2020 wurde neu gestaltet und präsentierte sich mit einem neuen Seitenkonzept, welches mit geringen Modifikationen weitergeführt wird. Sie halten bereits die zweite, leicht erweiterte, aber neu gestaltete Ausgabe 2021 in Händen.
- Im Berichtsjahr erschienen drei Newsletters, mit denen die Bewohnerinnen und Bewohnern der Baugenossenschaft Linth-Escher über laufende Projekte, Aktivitäten der Sikos, Tätigkeiten und allgemeine Anliegen des Vorstandes und der Geschäftsstelle informiert wurden.
- In einem ersten im November 2021 versandten Newsletter unseres Neubauprojekts an der Birchstrasse in Seebach machten wir einen Schritt auf die Nachbarschaft zu.
- Mittels einer ganzen Reihe von siedlungsspezifischen Rundschreiben, Aushängen in den Treppenhäusern oder Flyern versuchten wir, aus dem Verwaltungsalltag zu berichten oder Anregungen anzubringen.

Neben diesen konventionellen Kommunikationsmitteln betreibt die Baugenossenschaft Linth-Escher seit einiger Zeit eine einfach gehaltene Website, welche jedoch den heutigen Anforderungen, etwa hinsichtlich Benutzerfreundlichkeit oder Sicherheit, nicht mehr genügt. Es ist geplant, diese im Jahr 2022 einem umfassenden Redesign zu unterziehen.

Zur Ergänzung der bestehenden Kommunikationsmittel innerhalb der Baugenossenschaft Linth-Escher prüfen wir die Einführung einer so genannten Genossenschafts-App. Diese kann auf das Mobiltelefon geladen werden und soll die Vernetzung unter den Bewohner(n)*innen, mit den Siedlungskommissionen, aber auch die Kontaktnahme mit Vorstand und Geschäftsstelle erleichtern. Ein entsprechender Evaluationsprozess wurde im Dezember 2021 gestartet und soll in der ersten Jahreshälfte 2022 abgeschlossen werden.

Sollten Sie Feedbacks zum Jahresbericht, zu den Newsletters, der Website oder der Kommunikation allgemein haben, so können Sie sich gerne an die Geschäftsstelle oder direkt an mich wenden.

Gerry Kammerer

Aktivitäten trotz Corona

Aufgrund der Pandemie konnten leider auch im Jahr 2021 nicht alle geplanten Ideen und Anlässe von den Siedlungskommissionen (kurz SIKO) durchgeführt werden. Doch haben sich unsere SIKOs auch im vergangenen Jahr engagiert, sind mit neuen Ideen gekommen und haben Anlässe organisiert und durchgeführt. So durfte in Seebach ein Sommerfest stattfinden, streng nach den damals aktuellen Corona-Regeln und Einschränkungen. Die Siko Leimbach 2 führte einen Kindernachmittag sowie einen Samichlausanlass durch. Das in Oerlikon geplante Sommerfest fiel leider dem schlechten Wetter zum Opfer.

Aufgaben der Sikos

Die Sikos sind aber nicht nur für die Organisation von Anlässen und Festen zuständig, sondern sie sollen auch Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung in den Vorstand tragen. In Höngg war man beispielsweise unglücklich mit dem noch im Vorjahr geplanten und bereits teilweise umgesetzten neuen Spielplatz, vor allem die Spielgeräte gaben Anlass zur Kritik. Die gegebenen engen Platzverhältnisse liessen leider keinen grossen Spielraum zu bei der Gestaltung des Spielplatzes. Zusammen mit der SIKO suchten und fanden wir Lösungen, den Spielplatz und die Umgebung noch zu verbessern.

Siko-Logos

Um den Sikos einen professionellen Auftritt als Teil der BGLE zu ermöglichen, wurden verschiedene an das BGLE-Logo adaptierte Logos geschaffen.



Siedlungsbegehungen

Es war mir ein Anliegen, mit jeder Siko und der Geschäftsstelle jährlich eine Begehung in den Siedlungen abzuhalten, was im Berichtsjahr mit der Siko Seebach und der Siko Höngg erfolgreich praktiziert werden konnte. Gerne stehe ich auch künftig für solche Treffen zur Verfügung.

Siko-Treffen

In schöner Erinnerung bleibt mir unser erstes «physisches» Siko-Treffen vom 23. September 2021 an der Birchstrasse in Seebach, derjenigen Siedlung, wo nur einen Monat später mit den Abbrucharbeiten begonnen wurde. Dieses Treffen fand, liebevoll von unserem Geschäftsstellenteam vorbereitet, ganz coronakonform im Freien statt. Es war eine wohltuende Dynamik zu verspüren, nach all den Videomeetings zuvor. An diesem Abend wurden zahlreiche Fragen besprochen, welche das Siedlungsleben betreffen, und wir kamen auch überein, uns noch etwas näher mit der Rolle der Sikos im Verhältnis zu Vorstand und Geschäftsstelle auseinandersetzen und solche Treffen künftig regelmässig abzuhalten. Hierfür haben wir für 2022 einen gemeinsamen Workshop vorgesehen.

Dank

Ich schliesse meine Ausführungen mit einem Aufruf an alle Bewohner*innen, die Sikos in ihrer Tätigkeit zu unterstützen, so sind Helfer*innen an den Anlässen stets willkommen. Ferner möchte ich mich bei unserer Geschäftsstelle für die Unterstützung bei der Umsetzung unserer Anliegen herzlich bedanken.

Sacha Waldvogel





Nach der konstituierenden Vorstandssitzung nahm ich Einsitz in der Kommission Neubau Seebach sowie in der neu im Aufbau begriffenen Kommission Bau und Unterhalt.

Entsprechend meiner hauptberuflichen Tätigkeit als Geschäftsführer der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund befasste ich mich, in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle und dem Gesamtvorstand, mit den strategischen und konzeptionellen Grundlagen für den Werterhalt und die Weiterentwicklung des Liegenschaftensportefeuilles der Baugenossenschaft Linth-Escher.

Bei meinem Amtsantritt waren die Vorbereitungsarbeiten zur Strangsanierung an der Zwirnerstrasse 74 und auch an anderen Projekten bereits in vollem Gange. Über Baustellenbegehungen mit dem Vorstand, der Geschäftsstelle und Unternehmern konnte ich mir bereits einen gewissen Überblick verschaffen und an verschiedenen Weichenstellungen für die künftigen Projekte und Unterhaltsmassnahmen mitwirken. Wie die nachfolgende Liste zeigt, konnte im Berichtsjahr einiges angegangen und auch erledigt werden.

Mit der erfolgreichen Besetzung der vakanten Stelle einer Leiter*in Bau und Unterhalt per 1. März 2022 sehen wir uns auch in der Lage, die erforderlichen Grundlagen für eine langfristige Unterhaltsplanung in eigener Regie zu erarbeiten und die entsprechenden Projekte zielgerichtet in die Tat umzusetzen.

Angesichts der professionellen, konstruktiven und auch kollegialen Zusammenarbeit innerhalb des Vorstands und mit der Geschäftsstelle freue ich mich auf die anstehenden Projekte und Weiterentwicklungen bei der Baugenossenschaft Linth-Escher!

Christian Zopfi

Zwirnerstrasse 74 – Umfassende Innensanierung

Das 1966 erstellte Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen wurde mit einer umfassenden Innensanierung für die nächsten 25 Jahre wieder fit gemacht. Der gesetzte Kostenrahmen von 2.2 Mio. Franken konnte eingehalten werden. Mit den für 2022 geplanten Umgebungsarbeiten wird diese Instandsetzung abgeschlossen.

Leimbachstrasse 56/58 – Sanierung der Betonbalkonböden u.a.

Durch das Auftragen eines rutschfesten Bodenbelags wurde bei den hofseitigen Balkonen das Negativgefälle gegen die Hausfassade hin behoben. Ferner wurden die seit langem gewünschten Seitenstoren als Sonnen- und Sichtschutz montiert. Gleichzeitig wurden die in die Jahre gekommenen Flügeltore der Garagen instandgesetzt und frisch gestrichen.

Zwirnerstrasse 318 – Innensanierung

Das unscheinbare Einfamilienhaus wurde vor Jahren von der BGLE erworben. Mit dem Auszug der vormaligen Eigentümerin wurde das Haus einer sanften Innensanierung unterzogen und neu an eine Familie vermietet.

Zwirnerstrasse 316/318 – Kanalisationsanschluss

Aufgrund eines Leitungsbruchs war der Kanalisationsanschluss dieser beiden Liegenschaften zu sanieren.

Bruderwies

Die rund 500 Laufmeter in die Jahre gekommenen, meist morschen Holzzäune vermochten ihre Funktion kaum mehr zu erfüllen und erforderten in den vergangenen Jahren einen unverhältnismässig hohen Reparaturaufwand. Sie wurden durch einfache Drahtzäune ersetzt, welche sich überaus gut präsentieren.

Heizungsanlagen Leimbach – Bestandesaufnahme und Prüfung Fernwärmeanschluss

In Leimbach sind noch 12 Öl- und Gasheizungen in Betrieb, welche sich in einem sehr unterschiedlichen technischen Zustand befinden, und es ist eine Umstellung auf erneuerbare Energien ins Auge zu fassen. Um den teilweise häufigen Störungen proaktiv zu begegnen, wurde eine umfassende Bestandesaufnahme in Auftrag gegeben. Neben der Erarbeitung eines Massnahmenplans zur Instandsetzung werden für die Liegenschaften im Bereich der Zwirnerhalde/Zwirnerstrasse die Möglichkeiten für einen Anschluss an das von Energie 360° betriebene lokale Fernwärmenetz geprüft.

Riedenhholzstrasse 12 bis 20 – Fenstersanierung

An einer ganzen Reihe von Fenstern in dieser erst 14 Jahre alten Siedlung waren massive Probleme bei der Dichtigkeit zu verzeichnen. Unter Beizug einer spezialisierten Unternehmung wurden alle Fenster überprüft und sie erhielten eine zusätzliche Dichtung. In einzelnen Fällen mussten allerdings auch weitergehende Massnahmen bis hin zum Teilersatz getroffen

werden. Es sei hier darauf hingewiesen, dass die vereinzelt angetroffene Schimmelbildung in den Wohnungen in erster Linie auf ein ungenügendes Lüften zurückzuführen ist. Dies liegt allerdings ausschliesslich in der Verantwortung der Bewohnenden!

Siedlung Grossmannstrasse – Optimierung Spielplatz und Aufwertung der Aufenthaltsbereiche

Das im Vorjahr unglücklich gestartete Projekt zur Optimierung des Spielplatzes konnte im Berichtsjahr und trotz schwieriger räumlicher Platzverhältnisse und hohen Sicherheitsstandards endlich realisiert werden. Der unbeliebte Balancierbalken wurde durch eine Stehwippe ersetzt. Neue attraktive Aufenthalts- und Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein.

Riedenhholzstrasse 12-20 – Vorbereitungen für den Ersatz der Aufzugsanlagen

Die erst 14-jährigen Aufzugsanlagen sorgten seit vielen Jahren mit ihren zahlreichen Störungen für viel Ärger und hohe Kosten. Im gleichen Masse betroffen war auch die benachbarte Baugenossenschaft Schönau. Über eine gemeinsame Ausschreibung konnte ein bewährtes Produkt ermittelt und bestellt werden. Aufgrund der sehr langen Lieferfristen für elektronische Bauteile wird die Umsetzung erst August bis Oktober 2022 erfolgen können.

1. Etappe Birchstrasse – Vorbereitungen für den Abbruch

Nach dem Auszug der letzten Bewohner*innen wurden die Liegenschaften vollständig geräumt, von den Leitungsnetzen für Strom, Wasser, Abwasser und Fernwärme getrennt. Es wurden wiederverwendbare Bauteile entfernt und die Siedlung wurde für den Beginn der eigentlichen Abbrucharbeiten an die Bauleitung übergeben.

Siedlung Oerlikon – Videoüberwachung

Das Ausfahrtstor der Tiefgarage wurde in den vergangenen Jahren wiederholt durch ausfahrende Automobilist*innen beschädigt. Da es stets unterlassen wurde, diese Schäden zu melden, summierten sich beträchtliche ungedeckte Reparaturkosten. Als letztes Mittel wurde schliesslich eine Videoüberwachung eingerichtet, welche nun Wirkung zeigt.

Riedenhholzstrasse und Grossmannstrasse – Bedarfsabklärung Ladestationen für E-Fahrzeuge

In beiden Siedlungen besteht gemäss Umfragen ein gewisses Interesse an Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Nach technischen Vorabklärungen und in Abstimmung mit den jeweils mitbeteiligten Eigentümerschaften an den beiden Standorten dürfte 2022 zumindest eine der beiden Tiefgaragen mit Ladestationen ausgerüstet werden können. Weitere werden folgen.

Viel Arbeit bis zur Baufreigabe

Ende 2020 erteilte die Stadt Zürich die Baubewilligung für den grössten Ersatzneubau in der Geschichte der Baugenossenschaft Linth-Escher und so konnte sich das Architekten- und Bauleitungsteam umgehend an die Abarbeitung der zahlreichen mit der Bewilligung verbundenen Auflagen der Baubehörden machen. Bis zur formellen Baufreigabe sind zahlreiche Detailpläne auszuarbeiten, technische Abklärungen zu tätigen und Konzepte zu entwickeln.

Nach dem Auszug der letzten Bewohner*innen Anfang Oktober 2021 konnte im November plangemäss mit der Räumung der Umgebung, der Schadstoffsanierung und den Abbrucharbeiten begonnen werden.

Projekt im Zeitplan und innerhalb des veranschlagten Kostenrahmens

Darüber hinaus erfolgten und erfolgen laufend Ausschreibungen für die verschiedenen Arbeitsgattungen, von den Abbruch-, Aushub- und Baumeisterarbeiten über die Lieferung und Installation von Elektro- und Sanitäranlagen, Küchen- und Badeinrichtungen, Fenstern und Türen, Aufzugsanlagen bis hin zur Umgebungsgestaltung und Signaletik.

Die Ergebnisse der bisher erfolgten Vergaben stimmen uns zuversichtlich, denn wir bewegen uns unter dem veranschlagten Kostenrahmen. Wir hoffen, dass dies, trotz der sich da und dort abzeichnenden Lieferengpässe bei gewissen Rohstoffen, so bleibt.

Einen einprägsamen Siedlungsnamen finden

Die Birchstrasse führt von Oerlikon bis nach Seebach und zählt mit rund 3.1km zu den längsten Strassen in der Stadt Zürich. Es liegt auf der Hand, dass die Strassenbezeichnung alleine noch wenig zur Identität unserer neuen Siedlung beiträgt, weshalb sich die Baukommission intensiv mit der Namensfindung des Quartierplatzes und der Neubausiedlung befasst. Bei dieser spannenden und komplexen Aufgabe lassen wir uns professionell unterstützen. Ziel ist es, einen identitätsstiftenden, einprägsamen und zeitlosen Siedlungsnamen zu finden.

Kommunikation

Mit diesem Neubau und den weiteren, unmittelbar angrenzenden Neubauvorhaben, unter anderem auch der Baugenossenschaft Glattal, entstehen hier in den kommenden Jahren über 900 neue Wohnungen. Da wir diese Siedlung als einen wichtigen Baustein für Seebach auffassen, wandten wir uns mit dem Beginn der Abbrucharbeiten mit einem Newsletter an die Nachbarschaft. Wir werden die rund 500 m lange Baustellenwand abschnittsweise nutzen, um das Projekt wie auch die Besonderheiten einer Wohnbaugenossenschaft näher aufzuzeigen. Über Sichtfenster in der Bauwand kann man den Baufortschritt vor Ort und über unsere Homepage auch via Webcam mitverfolgen.

Was passiert im Jahr 2022?

Nach Abschluss der Aushubarbeiten im Frühjahr 2022 wird der Neubau rasch Formen annehmen. Stehen erst einmal die vier Baukräne, so folgen Mitte 2022 die Fundamente, Tragkonstruktion, Gebäudehülle und Dach, so dass bereits ab September 2022 mit den Installationen im Innern des Rohbaus begonnen werden kann.

Jérôme Lutz

Das Projekt in Kürze

An der Birchstrasse in Zürich-Seebach entstehen in einer ersten Etappe Süd (2022 – 2024) 170 und in einer zweiten Etappe Nord (2024 – 2026) weitere 120 attraktive Wohnungen sowie im Erdgeschoss verschiedene Gewerberäume. 45 verschiedene Wohnungstypen mit 2 ½- bis 5 ½ Zimmern richten sich an Alleinstehende Paare, WG's und Familien. Drei grosse naturnah gestaltete Aussenräume mit Bäumen sowie die publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sind auf Begegnung angelegt und werden neues Leben ins Quartier bringen. **Wohnungsanmeldungen sind nicht vor Sommer 2023 möglich.**

Informationen unter www.birch-seebach.ch

Kleingewerbler*innen gesucht

Diese neue Wohnsiedlung soll auch ein attraktiver Standort für kleinere Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe mit einer Ausrichtung auf die Befriedigung alltäglicher Bedürfnisse werden. In der ersten Bauetappe werden vielseitig nutzbare Ateliers und Gewerberäume unterschiedlicher Grösse von 28 – 100 m² erstellt, in der zweiten Etappe folgen Räume für eine Bäckerei mit Café und weitere Gewerbeflächen, Gemeinschaftsräume sowie ein Kindergarten und eine Kindertagesstätte.



Geschäftsführung

Anfang Jahr übernahm ich als interimistischer Geschäftsführer die verwaiste Position der Geschäftsführung. Ich traf auf ein aufgrund von krankheits- und unfallbedingten Abwesenheiten vorübergehend unterdotiertes, jedoch äusserst motiviertes und leistungsbereites Team. Mit dessen tatkräftiger Unterstützung konnte ich mir rasch einen ersten Überblick über die anstehenden Aufgaben verschaffen und es gelang uns gemeinsam, trotz pandemiebedingter Erschwernisse, den Alltag zu meistern und namentlich der ins Stocken geratenen Strangsanierung Zwirnerstrasse 74 neuen Schub zu verleihen. Aufgrund der sehr guten Zusammenarbeit mit dem Team und dem Vorstand fiel mir der Entscheid leicht, das anfangs auf etwa ein halbes Jahr veranschlagte Engagement auf unbestimmte Zeit zu verlängern, um so zur Konsolidierung der Geschäftsstelle beizutragen.

Verstärkung des Teams im alten und auch im nächsten Jahr

Nachdem die bisherige Leiterin Bau und Unterhalt die Baugenossenschaft Linth-Escher per Ende März 2021 verliess, um sich einer neuen beruflichen Herausforderung zu stellen, war dies Anlass für eine Anpassung dieses Stellenprofils. Demnach werden die Funktionen Leitung Unterhalt sowie Projektleitung künftig auf zwei Personen aufgeteilt. Noch im Berichtsjahr konnte die Position Leiter Unterhalt per 1. März 2022 besetzt werden. Die Ausschreibung der vakanten Projektleitungsstelle erfolgt namentlich im Hinblick auf die an der Bruderwies in Leimbach anstehende Gebietsentwicklung Anfang 2022. Mit der Anstellung von Chiara Viteritti (Lernende Kauffrau Immobilien) sowie von Kosta Makripodis (Lernender Fachmann Betriebsunterhalt) wurde der Schritt zum Lehrbetrieb vollzogen und das Team in jeder Hinsicht verstärkt. Im Hinblick auf die Erstvermietung und Inbetriebnahme der Neubausiedlung mit 290 neuen Wohnungen an der Birchstrasse in Seebach werden wir 2022 die Suche nach einer zusätzlichen Liegenschaftsbewirtschafter*in sowie nach einem Gärtner/einer Gärtnerin an die Hand nehmen.

Sicherstellung des Alltags und Optimierung der Prozesse

Kerngeschäft einer Wohnbaugenossenschaft sind die Vermietung von Wohnungen, die Sicherstellung des Unterhalts, die laufende Optimierung sowie langfristig auch die bauliche Erneuerung der Liegenschaften. Im Berichtsjahr konnten eine ganze Reihe kleinere und einige grössere Projekte erfolgreich umgesetzt werden. Die Mitte Jahr erfolgte Überführung der bisher zu einem guten Teil in Papierform erfolgenden Schadenmeldungen auf den elektronischen Weg ging – für uns etwas überraschend – völlig geräuschlos über die Bühne. Hingegen stellte uns die Überarbeitung des Mietzinskalkulationsmodells bei der Umsetzung mittels der neuen Liegenschaftsbewirtschaftungssoftware Abaimmo vor unerwartete technische Herausforderungen, so dass sich der Versand der Mietzinsanpassungen wie auch der Nebenkostenabrechnungen bis ins neue Jahr hinzog.

Verbesserte Kommunikation – einheitlicher Auftritt

Eine gute und zeitgerechte Information hilft, die Telefonleitungen und die E-Mailbox zu entlasten, weshalb wir dazu übergingen, die siedlungsspezifischen Rundschreiben durch einen regelmässig erscheinenden Newsletter zu ergänzen.

Das im Vorjahr entwickelte Corporate-Design wurde in zahlreichen Anwendungen umgesetzt, sei es bei den Berufskleidern, den drei Hauswartzfahrzeugen bis hin zur Beschriftung der Geschäftsstelle, der Besucherparkplätze und der Gemeinschaftsräume.

Christian Portmann



Neue Genossenschafter*innen

Name	Siedlung
Angel Jimenez	Buhnrain 14
Peter Affolter	Birchstrasse 659
Hans Karpf	Glatttalstrasse 95
Joram Kappeler	Zwirnerhalde 34
Dulal S. Hossain	Zwirnerhalde 42
Harald Ellensohn	Zwirnerstrasse 74
Lucas Bischof	Zwirnerstrasse 294
Rafael Zolkos	Zwirnerstrasse 308
Michael Scala	Zwirnerstrasse 304
Giuseppe Polito	Zwirnerstrasse 306
Shahin Safai-Rad	Zwirnerhalde 38
Beat Schmutz	Zwirnerhalde 44
Maria Teresa Peter	Zwirnerhalde 42
Thayananthan Navaratnam	Zwirnerstrasse 74
Till Portmann	Winterthurerstrasse 247
Claude Weder	Bülachstrasse 10
Priscilla Sidi	Probusweg 20

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

Geburten



Name	Datum	Siedlung
Lilla Finija Ellensohn	19.01.2021	Winterthurerstrasse 247
Jon Zeneli	04.03.2021	Zwirnerstrasse 304
Noa Bradara	17.05.2021	Bruderwies 38
Irene Cereghetti	27.06.2021	Grossmannstrasse 40
Ismail Njie	09.08.2021	Zwirnerstrasse 206
Laura Kobi	10.08.2021	Zwirnerstrasse 304
Ilenia Iten	13.08.2021	Zwirnerstrasse 302
Joana Emilia Käser	24.09.2021	Bülachstrasse 6
Emma Bose	27.09.2021	Zwirnerstrasse 74

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



Eheschliessungen

Name	Datum	Siedlung
Deniz & Lars Kütükü	21.07.2021	Zwirnerstrasse 74

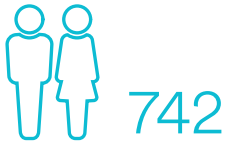
Wir gratulieren dem Brautpaar und wünschen alles Gute für die Zukunft.



Todesfälle

Name	Datum	Siedlung
Edwin Rohner-Affolter	02.04.2021	Zwirnerstrasse 308
Hans Heller	31.05.2021	Zwirnerhalde 18
José Montoya	26.06.2021	Bruderwies 22
Margrith Blaser	21.07.2021	Zwirnerhalde 42
Rolf Walder	16.09.2021	Grossmannstrasse 42
Jakob (Jäck) Töngi	07.10.2021	Ehem. Birchstrasse 654
Silvia Dorizzi	01.12.2021	Zwirnerstrasse 74
Filoteo Potente	25.12.2021	Riedenholzstrasse 14
Nino Negri	28.12.2021	Zwirnerstrasse 310
Margrit Casutt	28.12.2021	Bülachstrasse 22
Romeo Scala	31.12.2021	Rebenstrasse 5

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



Anzahl Bewohner*innen
in allen Siedlungen



Ausländer*innenanteil

Ausländeranteil	2021	2020
Linth-Escher	24.90%	27.70%
Stadt Zürich	32.20%	32.10%
Kanton Zürich	27.00%	27.20%



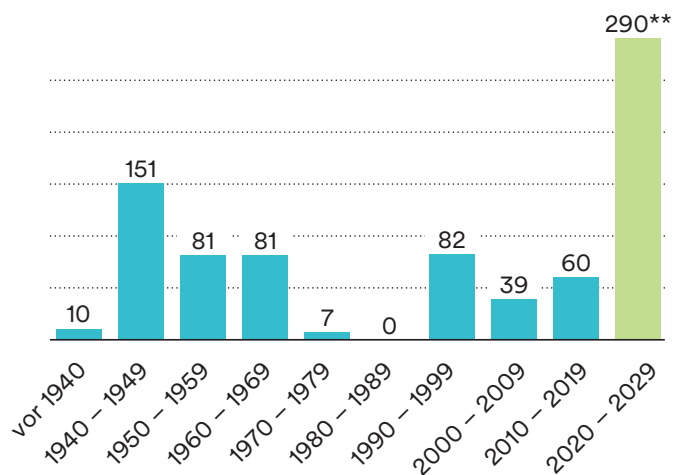
Wohnungswechsel

Liegenschaft	2021	2020
Brudrwies	2	3
Zwirnerhalde	6	9
Zwirnerstrasse	18	9
Bülachstrasse/Probusweg	4	4
Winterthurerstrasse	1	5
Seebach	17	22
Grossmannstrasse	–	2
Riedenhholzstrasse	–	–
Buhnrain	1	–
Leimbachstrasse	1	2
* Birch-/Glatttal-/Honigstr.	67	–
Total	117	56

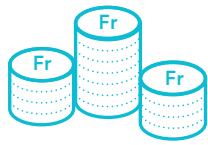
* 1. Bauetappe Birchstrasse



Alter der Wohnungen



** Neubau Birchstrasse
(2022 – 2024: 170 / 2024 – 2026: 120)

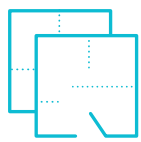
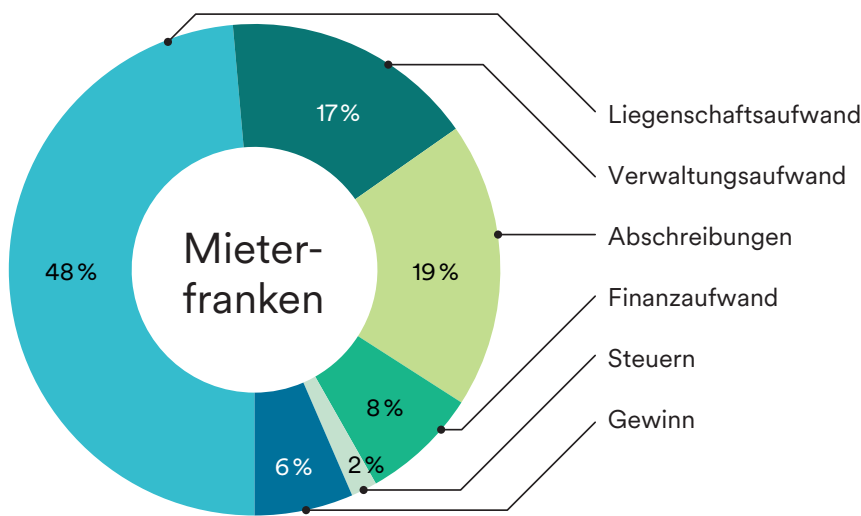


8'120'796.–

Mietzinseinnahmen

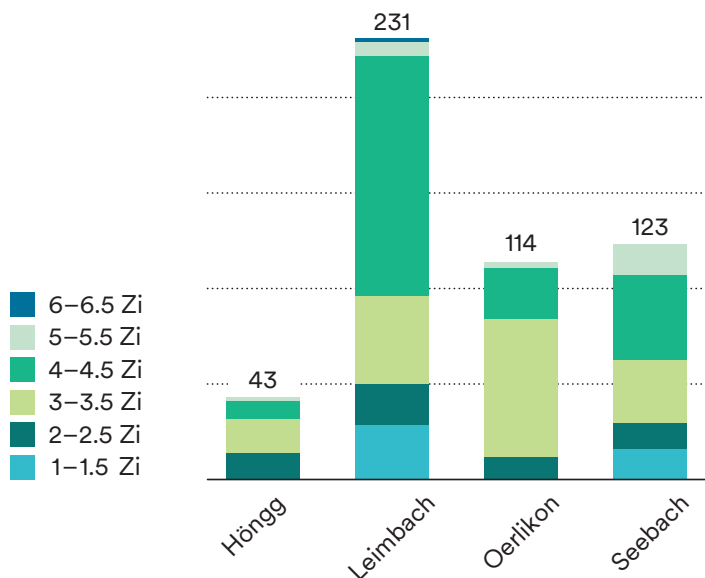
Finanzen

Kennzahlen	2021	2020
Mietzinseinnahmen	8'120'796	8'654'909
Bilanzsumme	123'506'601	132'830'805
GVZ Wert	187'394'837	187'394'837
Hypotheken	86'190'720	85'618'110
Darlehenskasse	6'684'951	10'374'617
Eigenkapital	8'635'064	8'268'399



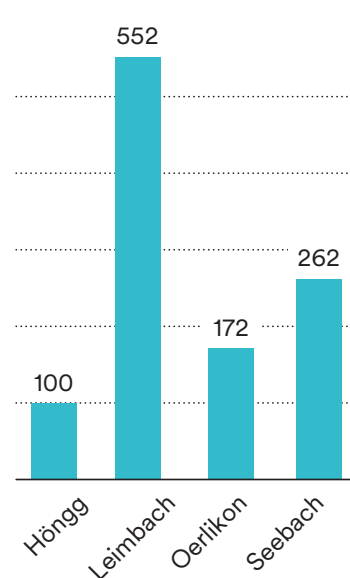
511 Wohnungen

Anzahl und Grösse der Wohnungen



1'086

Reparaturmeldungen



	Bezugsjahr	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze	Anzahl Einstellplätze	Anzahl Zweiradplätze	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	0	35	12	0	1
Siedlung Seebach							
Birchstrasse, Glatttal- und Honigstrasse (1. Etappe – abgebrochen im Dezember 2021)	(1949)	(67)	(8)			(15)	(2)
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	(8)	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
(nach Abbruch der 1. Etappe Birchstrasse)		511	74	238	70	14	16

Im Wesentlichen haben folgende Einflussfaktoren die Jahresrechnung 2021 geprägt:

- Die umgesetzte Strangsanierung der Zwirnerstrasse 74;
- die Ausserbetriebnahme und der Abbruch der Liegenschaften an der Birchstrasse (erste Bauetappe);
- die Weitergabe der aus der 2020 erfolgten Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes resultierenden Mietzinssenkungen;
- die Rückzahlung eines verzinslichen Grossdarlehens.

Bilanz

Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich wesentliche Veränderungen im Umlaufvermögen, sowie im Anlagevermögen. Die markante Abnahme der flüssigen Mittel beruht auf dem Umstand, dass die Sanierungskosten der Zwirnerstrasse 74 im Umfang von rund 2 Millionen Franken vollumfänglich aus Eigenmitteln finanziert wurden. Ferner wurde das der Dr. Stephan à Porta-Stiftung gewährte Darlehen von rund 4 Millionen Franken zurückbezahlt, was sich im Übrigen gleichzeitig auf den Bestand der Darlehenskasse auswirkte.

Das Anlagevermögen verringerte sich infolge des Abbruches der ersten Etappe Seebach um rund 8 Millionen Franken. Der Restbestand wurde aus den Anlagekosten ausgebucht und im Gegenzug entsprechend das Amortisationskonto sowie der Erneuerungsfonds aufgelöst. Die Abnahme des Erneuerungsfonds resultiert aus der Auflösung der ersten Etappe Seebach sowie der Entnahme für die Sanierung Zwirnerstrasse 74.

Erfolgsrechnung

Aufgrund der Veränderung des Referenzzinssatzes von 1.25 % aus dem Jahr 2020 erfolgten auch im Jahr 2021 weitere Mietzinssenkungen. Die gegenüber dem Vorjahr deutliche Abnahme der Mietzinseinnahmen ist auf den Start der ersten Bauetappe in Seebach zurückzuführen. Die ab Oktober 2021 leer stehenden 67 Wohnungen wurden noch im Berichtsjahr abgebrochen.

Die Sanierung Zwirnerstrasse 74 trug massgeblich zum hohen Liegenschaftenaufwand bei. Das Baukonto wurde 2021 aufgelöst und die werterhaltenden Massnahmen wurden dem Konto Unterhalt und Reparaturen zugewiesen.

Wie schon im Vorjahr angesprochen, wurde bei diversen Liegenschaften die steuerrechtlich maximal zulässige Einlagequote von 15 % des Gebäudeversicherungswerts erreicht – weitere Einlagen sind vorderhand nicht mehr möglich. Dieser Umstand ist ein Indiz für den bestehenden Sanierungsnachholbedarf bei den insgesamt in die Jahre gekommenen Liegenschaften. Die Strangsanierung an der Zwirnerstrasse 74 markiert daher einen in finanzieller und in betrieblicher Hinsicht wichtigen Meilenstein und wird nach der Überprüfung der bestehenden Immobilienstrategie und mit der dementsprechenden Unterhaltsplanung seine Fortsetzung finden.

Die Einsparungen im Finanzaufwand sind das Ergebnis intensiver Verhandlungen mit den Banken und beruhen auf günstiger Neugeldaufnahme und Anschlussfinanzierungen sowie der bereits erwähnten Rückzahlung des verzinslichen Darlehens der Dr. Stephan à Porta-Stiftung. Der ausserordentliche Ertrag ergibt sich aus Gutschriften der Texaid (Altkleidersammelcontainer) und aus der durch die Sozialversicherungsanstalt (SVA) zurückerstatteten CO₂-Abgabe.

*Monika Sacher
Jan Park*



	Anhang	2021 CHF	2020 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		3'326'155	8'014'043
Forderungen aus Leistungen ggü. Genossenschaftern		77'095	0
Übrige kurzfristige Forderungen		32'558	0
Vorräte		3'100	3'100
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	580'812	530'408
Total Umlaufvermögen		4'019'720	8'547'551
Anlagevermögen			
Finanzanlagen		16'004	16'003
Sachanlagen			
Gebäude und Grundstücke	2.2	118'126'762	125'563'531
Amortisationskonto		-28'916'446	-32'771'611
		89'210'316	92'791'920
Gebäude auf Land im Baurecht	2.3	25'197'260	25'197'260
Heimfallkonto	2.4	-2'328'936	-2'202'950
		22'868'324	22'994'310
Anzahlung Landkauf		949'965	949'965
Baukonti	2.5	9'521'271	6'559'005
Übrige Sachanlagen	2.6	940'721	972'051
Total Sachanlagen		123'490'597	124'267'251
Total Anlagevermögen		123'506'601	124'283'254
Total Aktiven		127'526'321	132'830'805

	Anhang	2021 CHF	2020 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		421'297	327'234
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Amortisationsraten Hypotheken		435'500	435'500
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		435'500	435'500
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Vorausbezahlte Mieten		573'739	499'451
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten		469'048	511'646
Übrige Rechnungsabgrenzungen		269'870	159'323
Total Passive Rechnungsabgrenzungen		1'312'657	1'170'420
Total kurzfristiges Fremdkapital		2'169'454	1'933'154
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Hypotheken / Anleihen EGW		86'190'720	85'618'110
Darlehenskasse		6'684'951	10'374'617
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		92'875'671	95'992'727
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.8	22'548'929	25'405'221
Linth-Escher-Fonds		1'287'203	1'221'304
Hilfsfonds		10'000	10'000
Total Rückstellungen		23'846'132	26'636'525
Total langfristiges Fremdkapital		116'721'803	122'629'252
Eigenkapital			
Anteilscheinkapital	2.9	4'277'637	4'328'275
Gesetzliche Gewinnreserve		527'600	477'600
Gewinnvortrag		3'301'769	2'464'820
Jahresgewinn		528'058	997'704
Total Eigenkapital		8'635'064	8'268'399
Total Passiven		127'526'321	132'830'805

	Anhang	2021 CHF	2020 CHF
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen			
Mieteinnahmen		8'098'988	8'635'108
Diverser Ertrag		21'808	19'801
		8'120'796	8'654'909
Liegenschaftenaufwand			
Unterhalt und Reparaturen		2'542'506	1'204'379
Versicherungen		90'164	80'054
Baurechtszinsen		172'738	172'738
Abgaben und Gebühren		360'278	375'914
Übriger Aufwand		59'869	53'252
Einlage Erneuerungsfonds		723'090	834'189
		3'948'645	2'720'526
Personalaufwand			
Unterhalt		402'540	347'521
Verwaltung		442'962	645'258
		845'502	992'779
Entschädigung Vorstand			
Entschädigung Vorstand		83'090	80'668
Entschädigung Vorstand Baukommission	2.10	0	27'295
Sozialleistungen Vorstand		8'533	10'773
		91'623	118'736
Übriger betrieblicher Aufwand			
Revisionsstelle		14'109	16'478
Generalversammlung		15'277	9'957
Büro- und Verwaltungsaufwand		389'414	328'150
		418'800	354'585
Betriebsergebnis			
vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		2'816'226	4'468'283
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens			
Einlage Amortisationskonto		1'237'782	2'103'043
Einlage Heimfallkonto		125'986	125'986
Übrige Sachanlagen		164'331	201'290
		1'528'099	2'430'319
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen		499'587	569'716
Verzinsung Darlehenskasse		120'933	168'785
Übriger Aufwand		5'476	30'371
		625'996	768'872
Finanzertrag		29	29
a. o. / einmaliger / periodenfremder Ertrag	2.7	5'578	9'458
Jahresgewinn vor Steuern		667'738	1'278'579
Ertrags- und Kapitalsteuern		139'680	280'875
Jahresgewinn		528'058	997'704

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

	2021 CHF	2020 CHF
Heiz- und Nebenkosten	409'182	469'773
Vorausbezahlte Versicherungsprämien	47'024	25'846
Vorausbezahlte Baurechtszinsen	86'369	0
Diverse	38'237	34'789
	580'812	530'408

2.2 Gebäude und Grundstücke

	Etappe		
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	6'160'138	5'252'738
	Land	2'500'000	2'500'000
Zwirnerstrasse 316	20	400'000	400'000
	Land	1'000'000	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 8 Land 6 + 8	5'581'442 1'249'594 262'795	12'403'205 2'772'000 262'795
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
		118'126'762	125'563'531

2.3 Gebäude auf Land im Baurecht

	Etappe		
Högg	10	11'574'000	11'574'000
Stähelimmatt	12	13'623'260	13'623'260
		25'197'260	25'197'260

2.4 Heimfallkonto

Högg	1'948'356	1'890'486
Stähelimmatt	380'580	312'464
	2'328'936	2'202'950

2.5 Baukonti

Seebach	9'521'271	6'288'521
Projekt Zwirnerstrasse	0	159'571
Sanierung Küche / Bad Zwirnerstrasse	0	110'913
	9'521'271	6'559'005

2.6 Übrige Sachanlagen

Mobiliar	12'021	20'760
EDV	28'148	15'631
Fahrzeuge	34'821	43'526
Photovoltaikanlage	216'392	232'892
Heizungen	37'509	46'886
WW/Tumbler und Küchengeräte	611'830	612'356
	940'721	972'051

2.7 a.o. / einmaliger / periodenfremder Ertrag

Texaid / Bereinigung alter Kontosalen	5'578	9'458
---------------------------------------	--------------	--------------

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	26'250	0
-----------------------	--------	---

3.0 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

Liegenschaften (Anschaffungswert)	143'324'022	150'760'791
-----------------------------------	-------------	-------------

4.0 Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Gebäudeversicherungswert	187'394'837	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 Stähelimmatt	bis 2060	131'000
	Laufzeit	Mietzins p.a.
Mietvertrag Geschäftsstelle	bis 2023	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 2021 beeinträchtigen könnten bzw. offengelegt werden müssten.

Vortrag 1.1.2021	3'301'769
Jahresgewinn	528'058
Zur Verfügung der Generalversammlung	3'829'827
Antrag an die Generalversammlung über die Gewinnverwendung	
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 2.5%	107'641
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	50'000
Vortrag auf neue Rechnung	3'672'186
Total	3'829'827

	2021 CHF	2020 CHF
Amortisationskonto für Liegenschaften		
Bestand am 1. Januar	32'771'611	30'668'568
Zuweisung/Auflösung 2021	-3'855'165	2'103'043
Bestand am 31. Dezember	28'916'446	32'771'611
Heimfallkonto für Liegenschaften im Baurecht		
Bestand am 1. Januar	2'202'950	2'076'964
Einlage Höngg	57'870	57'870
Einlage Stähelimmatt	68'116	68'116
Bestand am 31. Dezember	2'328'936	2'202'950
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	25'405'221	24'760'086
Reglementarische Zuweisung 1% vom Versicherungswert	723'090	834'189
Entnahme für werterhaltende Reparaturen/Auflösung	-3'579'382	-189'054
Bestand am 31. Dezember	22'548'929	25'405'221
Linth-Escher-Fonds		
Bestand am 1. Januar	1'221'304	1'152'001
Einlage der Mieter	65'899	69'303
Entnahme	0	0
Bestand am 31. Dezember	1'287'203	1'221'304
Hilfsfonds		
Bestand am 31. Dezember	10'000	10'000
Gesetzlicher Reservefonds (Art 860 OR)		
Bestand am 1. Januar	477'600	427'600
Zuweisung	50'000	50'000
Bestand am 31. Dezember	527'600	477'600

Gläubiger	Kreditart	Stand 31.12.2021 in CHF	Amortisation 2021 in CHF	Stand 01.01.2021 in CHF
Bruderwies, Etappe 1 und 2 BVK 7368.01	Festhypothek	6'840'000	160'000	7'000'000
Leimbachstrasse, Etappe 3 BVK 7369.01	Festhypothek	550'000	20'000	570'000
Zwirnerhalde, Etappe 4 PKZH 5010336	Variabel	1'368'000		1'368'000
Zwirnerhalde, Etappe 9 EGW Serie 52 EGW Serie 51 PKZH 5010625	Fix Fix Variabel	4'000'000 4'000'000 3'240'000	40'000	4'000'000 4'000'000 3'280'000
Etappe, 4 und 12 EGW Serie 52 Stadt Zürich Subvention	Fix	2'400'000 85'720	21'890	2'400'000 107'610
Zwirnerstrasse 72 BVK 7371.01	Festhypothek	1'700'000		1'700'000
Zwirnerstrasse 74 BVK 7370.01	Festhypothek	4'200'000	80'000	4'280'000
Oerlikon EGW Serie 63 ZKB 1100-1900-860185.04	Fix Festhypothek	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 1'030'000		6'000'000 6'540'000 0
Buhnrain Seebach ZKB 1100-2803.234 PKZH 5010611	Fester Vorschuss Variabel	1'100'000 400'000	5'000	1'100'000 405'000
Högg, Etappe 10 PKZH 10543 ZKB 1100-3520.368	Variabel Fester Vorschuss	2'974'500 5'600'000	38'500	3'013'000 5'600'000
Stähelimmatt, Etappe 13 ZKB 1900-722825.00 ZKB 1100-1060.572 SVW 13296 PKZH 5010761 EGW Serie 58	Festhypothek Fester Vorschuss Variabel Fix	5'000'000 500'000 235'500 2'262'500 2'500'000	67'000 25'000	5'000'000 500'000 302'500 2'287'500 2'500'000
Leimbachstrasse 56 und 58 EGW Serie 63	Fix	3'300'000		3'300'000
Gesamttotal		86'626'220	457'390	86'053'610



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 31.12.2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 4. März 2022

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor

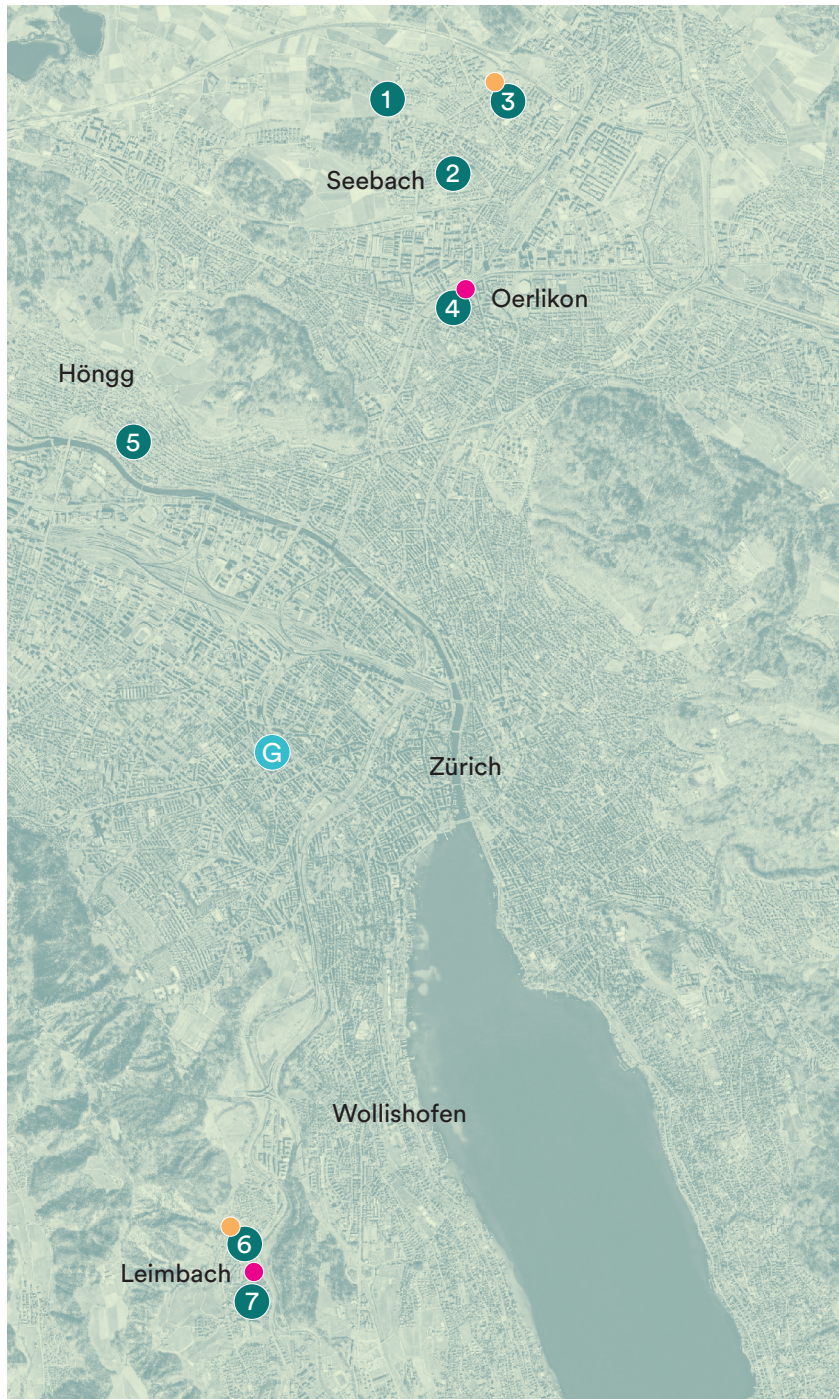
Zugelassener Revisionsexperte

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

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

Redaktion

Noelia Aviles
Brigitte Kamber
Gerry Kammerer
Jérôme Lutz
Enrico Magro
Jan Park
Christian Portmann
Monika Sacher
Sacha Waldvogel
Christian Zopfi

Gestaltungskonzept und Umsetzung

Atelier Bruggisser Partner, Zürich
Selina Bütler, Zürich

Fotografie

Nadine Kägi

Druck

Printoset AG, Zürich

Auflage

650 / Mai 2022

Die Baugenossenschaft Linth-Escher (BGLE) ist eine gemeinnützige, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft mit vorübergehend noch etwas mehr als 500 Wohnungen. Bis 2024 entstehen 170, bis 2026 weitere 120 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, 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



Baugenossenschaft
Linth-Escher

Zurlindenstrasse 59
8003 Zürich

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

Jahresbericht 2021



Baugenossenschaft
Linth-Escher