

· BAUGENOSSENSCHAFT ·
LINTH / ESCHER

Jahresbericht 2018

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Einladung zur 81. ordentlichen Generalversammlung	3
Vorwort des Präsidenten	5
Protokoll der 80. ordentlichen Generalversammlung vom 1. Juni 2018	6 bis 11
Vorstand und Verwaltung	12
Jahresrechnung Bilanz Aktiven	13
Jahresrechnung Bilanz Passiven	14
Erfolgsrechnung	15
Jahresrechnung Anhang	16 bis 18
Bericht der Revisionsstelle	19
Fonds und Rückstellungen	20
Hypothekenverzeichnis	21
Liegenschaftsbestand	22
Wohnungstypen	23
Mieterwechsel	24
Geburten, Heirat, Todesfälle	25
Finanzbericht	26
Adressliste	27
Aus der Geschäftsstelle	28

Einladung zur 81. ordentlichen Generalversammlung

Am Freitag, 17. Mai 2019 um 19.00 Uhr (Türöffnung 18.30 Uhr)

Im Saal 1. Stock des Swissôtel, Am Marktplatz, 8050 Zürich
beim Bahnhof Oerlikon (bitte Hoteleingang benützen)

- ▶ Parkplätze im Untergeschoss des Hotels;
- ▶ Diverse Tram-, Bus- und Zugverbindungen nach Bahnhof Oerlikon und Sternen Oerlikon;
- ▶ Vor Beginn der Generalversammlung wird um 19.00 Uhr ein Nachtessen serviert;
- ▶ Die Stimmkarte erhalten Sie beim Einlass.

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Abnahme des Protokolls der 80. ordentlichen Generalversammlung vom 1. Juni 2018
4. Abnahme Jahresbericht 2018
5. Jahresrechnung 2018
 - a) Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle
 - b) Abnahme der Erfolgsrechnung und der Bilanz 2018
 - c) Beschluss über die Verwendung des Reinertrages
6. Entlastung des Vorstands
7. Wahlen
 - a) Wahl des Vorstands
 - b) des Präsidenten
9. Allfälliges

Zur diesjährigen 81. ordentlichen Generalversammlung laden wir Sie herzlich ein.

Zürich, im April 2019

Baugenossenschaft Linth-Escher: Der Vorstand

Vorwort des Präsidenten

Sehr geehrte Genossenschafterin
Sehr geehrter Genossenschafter

Sie halten den 81. Geschäftsbericht der Baugenossenschaft Linth Escher in Ihren Händen. Die Baugenossenschaft Linth Escher blickt auf eine lange Tradition und erfolgreiche Zeit zurück. Nicht nur die Vergangenheit kann viel berichten, auch unsere Zukunft steht mit vielen Höhepunkten vor uns.

Das Jahr 2018 konnte finanziell so abgeschlossen werden, dass wir die erlaubte, höchstmögliche Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2.5% auch dieses Jahr erneut an der GV beantragen können. Dies, obwohl der Hypothekarzinsatz der Zürcher Kantonalbank deutlich tiefer ist. Hingegen konnte der attraktive Zinssatz unserer Darlehenskasse von 1.75% nicht mehr gehalten werden. Wir mussten den Zinssatz auf 1.50% korrigieren. Was immer noch, im Vergleich zu anderen Instituten, sehr attraktiv ist. Zudem mussten wir das Reglement der Darlehenskasse den neuen geltenden gesetzlichen Anforderungen anpassen.

Der Ersatzneubau Birchstrasse, der an der letztjährigen GV mit grosser Mehrheit angenommen wurde, ist bezüglich Kosten und Terminen im Fahrplan. Das wurde vor allem möglich, weil im November 2018 die revidierte Bau- und Zonenverordnung der Stadt Zürich (BZO) verabschiedet wurde. Das gibt unserem Bauvorhaben Planungssicherheit. Die Planungsarbeiten, mit allen Anforderungen, wie Gebäudetechnik oder Behindertengängigkeit, wird zwar noch das ganze Jahr 2019 andauern. Das ist bei solch einem grossen Bauvorhaben nicht ungewöhnlich.

Die Baukommission Birchstrasse und das Architekten-team rechnen mit einer Baueingabe im Sommer 2020. So dass die ersten Bagger, bei der Bauetappe Süd, ein Jahr später, somit im Sommer 2021 auffahren werden. Der Erstbezug der Liegenschaften wird im Winter 2023 erfolgen.

Ich empfehle, den vom Abbruch der Häuser betroffenen Genossenschaffern, die Umsiedlungsangebote der Geschäftsstelle wohlwollend zu prüfen und eine Umsiedlung in Betracht zu ziehen. So sind Sie auf der sicheren Seite.

An der bevorstehenden GV stehen auch die Wahlen des Vorstands an. Nebst den Erneuerungswahlen haben wir zwei Rücktritte, zwei neu zu besetzende Stellen im Vorstand. Die Kandidaten werden wir Ihnen an der GV vorstellen.

Es erreichen mich vermehrt Reklamationen von Mietern und Genossenschaffern, die über Lärmemissionen von Nachbarn und sonstige Ärgernisse klagen. Ich kann Sie nur auffordern mehr Toleranz gegenüber den Nachbarn walten zu lassen. Das kann Ihnen und uns viel Ärger ersparen.

Ein herzliches Dankeschön für ihren Einsatz gebührt unserer Verwaltung mit dem Geschäftsführer, Herr Juraj Ivancan, den beiden Assistentinnen, Frau Noelia Aviles und Frau Brigitte Kamber, sowie den hauptamtlichen Hauswarten, den Herren Roman Bollhalder und Silvio Roffler. Mit unermüdlichem Einsatz bewältigen sie die, alles andere als immer leichte Aufgabe souverän. Ein Dank gebührt aber auch unseren nebenamtlichen Helferinnen und Helfern. Mit ihrer tatkräftigen Mitarbeit tragen sie entscheidend dazu bei, dass sich unsere Kolonien in einem gepflegten, saubereren Zustand präsentieren.

Meinen Vorstandskolleginnen und –Kollegen danke ich für die Unterstützung und den unermüdlichen Einsatz bei der Bewältigung der vielfältigen Arbeiten.

Ihr Präsident, Claudio Wülser

Protokoll

der 80. ordentlichen Generalversammlung vom Freitag, 1. Juni 2018 im Swissôtel Zürich,
Schulstrasse 44, 8050 Zürich.

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler
3. Abnahme des Protokolls der 79. ordentlichen Generalversammlung vom 19. Mai 2017
4. Abnahme Jahresbericht 2017
5. Jahresrechnung 2017
 - a) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
 - b) Abnahme der Erfolgsrechnung und der Bilanz 2017
 - c) Beschluss über die Verwendung des Reingewinns
6. Entlastung des Vorstandes
7. Genehmigung des Projektkredits für den Ersatzneubau Seebach
in der Höhe von CHF 135 Mio.
8. Wahlen
 - a) Ergänzungswahl des Vorstands
 - b) des Präsidenten
9. Allfälliges

1. Begrüssung

Der Präsident Dr. Enrico Magro eröffnet um 20.35 Uhr die 80. ordentliche Generalversammlung und dankt allen Anwesenden für das Interesse und das zahlreiche Erscheinen. Herr Magro macht auf die zwei ausserordentlichen Traktanden aufmerksam: die Genehmigung des Projektkredits Seebach und die Zuwahlen in den Vorstand.

Die Vorstandsmitglieder, die vollamtlichen und nebenamtlichen Mitarbeiter/innen werden begrüsst und Herr Magro bedankt sich für die Mitarbeit im Berichtsjahr. Speziell begrüsst er die folgenden Gäste: Franz Halbritter, ehem. Präsident, Fritz Hug, ehem. Vizepräsident, Daniela Bühler, ehem. Mitglied Vorstand, Henri Périsset, ehem. Mitglied Vorstand, Leone Scurio, ehem. Hauswart, Bernhard Krebsler, ehem. Hauswart, Remo Inderbitzin, BDO AG (Revisionsstelle), Andreas Keusch, Zürcher Kantonalbank, Phillip Fischer, Enzmann Fischer Architekten, Susanne Arnold, Kommunikationsbüro diktum.ch und Tres Camenzind, Fotograf. (Wer nicht fotografiert werden will, soll dies bitte melden.)

Insgesamt sind laut Magro 152 Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend.

In Gedenken an die im Berichtsjahr verstorbenen Mitglieder, Gertrud Bühler, Bülachstrasse 10 († 1. Februar 2017), Yolanda Graf, Bülachstrasse 10 († 4. März 2017), David Zimmermann, Bülachstrasse 18 († 27. März 2017), Lina Beer-Kleingutti, Birchstrasse 658 († 8. Oktober 2017), Werner Peter-Nell, Birchstrasse 655 († 22. November 2017) und Maria Elia, Bülachstrasse 22 († 8. Dezember 2017) wird eine Gedenkminute eingehalten.

Der neue Geschäftsführer, Herr Juraj Ivancan, stellt sich vor und bedankt sich beim Vorstand für das Vertrauen und bei den Mitarbeitern/innen für die gute Zusammenarbeit.

Der Präsident dankt Lotti Stoffner, welche mit der tatkräftigen Unterstützung von Heiri Sigrist (Grafiker) für die Gestaltung des Jahresberichts zuständig war. Es wird informiert, dass Heiri Sigrist zum letzten Mal den Jahresbericht gestaltet hat. Wir werden somit im nächsten Jahr einen neuen Graphiker suchen müssen.

Die Einladungen und Unterlagen zur GV sind rechtzeitig versandt worden. Es werden keine Änderungen der Traktandenliste verlangt. Der Präsident erklärt die Generalversammlung 2018 für eröffnet.

2. Wahl der Stimmzähler

Der Präsident schlägt folgende Personen als Stimmzähler vor: Daniela Bühler, Julius Alig, Damaris Soriano, Tatjana Russo-Baljak.

Die Vorschläge werden nicht ergänzt. Die Stimmzähler werden einstimmig gewählt.

3. Abnahme des Protokolls der 79. ordentlichen Generalversammlung vom 19. Mai 2017

Das Protokoll ist auf den Seiten 6 bis 11 im Jahresbericht 2017 abgedruckt. Es gibt keine Fragen oder Wortmeldungen. Das Protokoll wird einstimmig abgenommen.

4. Abnahme Jahresbericht 2017

Die Berichte des Präsidenten und der Geschäftsstelle sind auf den Seiten 5, 12, 13 und 27 bis 32 des Jahresberichts zu finden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Liegenschaftsverzeichnis um eine Position länger geworden ist, da die Baugenossenschaft die Leimbachstrasse 52 erwerben konnte. Herr Magro bedankt sich bei Familie Elsener, den ehemaligen Eigentümern dieser Liegenschaft, für die Berücksichtigung unserer Genossenschaft. Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

5. Jahresrechnung

Herr Sacha Waldvogel, Ressortverantwortlicher Finanzen, legt die Jahresrechnung dar und weist insbesondere auf wesentliche Abweichungen zum Vorjahr hin und begründet diese. Die Jahresrechnung 2017 ist auf den Seiten 15 bis 17 und die Anhänge auf den Seiten 19 bis 22 zu finden. Der Bericht der Revisionsstelle ist auf Seite 18 abgedruckt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagestrategie konservativ gehalten wird, der «Cash Flow» wird ausschliesslich für Rückzahlungen von Hypotheken verwendet oder als liquide Mittel gehalten. Die Einzahlungen in die Darlehenskasse haben im Jahr 2017 zugenommen. Herr Waldvogel dankt für das Vertrauen und informiert, dass davon auszugehen ist, dass die Darlehenskasse nächstes Jahr die Summe von CHF 5.0 Mio. und 100 Konten überschreiten dürfte. Dadurch würden Einlagen in die Darlehenskasse verrechnungssteuerpflichtig.

a) Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle

Sacha Waldvogel informiert über den Bericht der Revisionsstelle. Es werden keine Fragen gestellt.

b) Abnahme der Erfolgsrechnung und der Bilanz 2017

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

c) Beschluss über die Verwendung des Reingewinns

Auf Seite 17 ist der Antrag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresergebnisses 2017 abgedruckt. Das Jahresergebnis 2017 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 623'004.00. Aus dem Vorjahr resultiert ein Übertrag von CHF 540'091.00. Es steht folglich ein Betrag von CHF 1'163'095.00 zur Verfügung. Der Vorstand beantragt, diesen Betrag wie folgt zu verteilen:

Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2.5%; CHF 117'292.00 und die Zuweisung von CHF 32'000.00 an die gesetzlichen Reserven, sowie Vortrag auf die neue Rechnung von CHF 1'013'803.00. Auch diesem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

6. Entlastung des Vorstandes

Auf Antrag wird dem Vorstand einstimmig Entlastung gewährt.

7. Genehmigung des Projektkredits für den Ersatzneubau Seebach in Höhe von CHF 135 Mio.

Herr Stefan Strotzer, Präsident der Baukommission Seebach und Ressortverantwortlicher Bau, muss sich krankheitshalber entschuldigen. Herr Enrico Magro übernimmt daher für ihn die Präsentation des Traktandums 7.

Das Projekt soll in den nächsten zwei Jahren weiterentwickelt werden. Dabei gilt es auch, die Einführung der neuen Bau- und Zonenordnung abzuwarten. Der Baubeginn steht daher noch nicht definitiv fest. Die Planung richtet sich aber auf einen Baubeginn für 2020/2021 aus. Grundlage ist die strategische Planung, welche im November 2015 präsentiert wurde. Der Entscheid einen Ersatzneubau in Seebach zu planen, geht auf einen Vorstandsbeschluss im November 2011 zurück und wurde erstmals an der Generalversammlung 2012 bekannt gegeben.

Anfang 2017 wurden 10 Architektenbüros eingeladen, an einem zweistufigen Wettbewerb teil zu nehmen. Aus diesem Wettbewerb ging das Architekturbüro Enzmann Fischer Partner AG als Sieger hervor. Am 19. April 2018 wurde das Projekt in einer Informationsveranstaltung detailliert präsentiert. Rund 100 Genossenschafter/innen nahmen daran teil. Anregungen wurden aufgenommen. Die Umsetzung ist nun folgendermassen geplant:

Gesamthaft sind neu 300 Wohnungen vorgesehen, praktisch je häftig auf dem Nord- und auf dem Südteil. Das Projekt soll in zwei Etappen realisiert werden, wobei die erste Etappe, der Südteil sein soll. Geplant sind grosse Aussenräume, verschiedene Wohnungsgrössen und -typen. Es wurden viele Anforderungen an das Projekt gestellt und vom Projekt «Tommy und Anika» erfüllt. Herr Fischer, Architekt der Enzmann Fischer Architekten AG, informiert ausführlich über Planung und Architektur, sowie zu den Fakten des jetzigen und zukünftigen Standes der Siedlung.

Durch das grössere Ausnutzungspotenzial kann höher und grösser gebaut werden. Geplant sind drei, fünf und sieben Stockwerke. Es wird auf eine optimale Ausrichtung der Wohnungen (gegen Süden und der lärmbelasteten Glattalstrasse abgewandt) geachtet. Es wird drei Aussenräume mit unterschiedlichen Funktionen geben:

- Der Werkhof, der bestückt wird mit Pavillonbauten, Bastelhäuschen und Veloabstellplätzen.

- Der Quartierplatz, der mit abwechselnden Aktivitäten wie Genossenschaftsfest oder einem kleinen Markt mehr Quartierleben ermöglichen soll.
- Das «Wäldli», die grüne Lunge der Siedlung als Sauerstoff-Spender mit einem Spielplatz.

In den Eingangsbereichen werden grosse Räume für Kinderwägen und Velos zur Verfügung stehen. Zudem runden im Erdgeschoss Gewerberäume, Kinderkrippe/-garten oder ein Café und die Waschküchen das Angebot ab. In der Tiefgarage wird gemäss der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich rund 182 Garagenparkplätzen zur Verfügung stehen.

Fragen aus dem Publikum:

Herr René Mattille (Grossmannstr. 42) fragt, ob es Lifte geben wird.

Herr Magro antwortet, dass dies gesetzlich ab sechs Wohnungen in einem Hauseingang obligatorisch sei und der Lift mit allen Geschossen verbunden sein wird. Die Rollstuhlgängigkeit sei gewährleistet.

Herr Jean-Pierr Siegrist (Glatttalstr. 95) hat Bedenken, da die Planung nicht der jetzigen Bau- und Zonenordnung entspricht, ob es nicht Spekulationen sind für die Zukunft?

Antwort: Die neue Bau- und Zonenordnung ist ein politischer Prozess und muss abgewartet werden. Alle an der Entwicklung beteiligten gehen aber davon aus, dass das Projekt in der vorliegenden Form, allenfalls mit kleineren Anpassungen, realisiert werden kann.

Herr Michael Löchl (Riedenhholzstrasse 14) fragt nach der konkreten Umsetzung der Parkplätze laut der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich.

Herr Fischer erklärt, man erfülle die Mindestanforderung. Herr Magro fügt hinzu, dass die Parkplatzverordnung zusätzlich rund 800 Velo Parkplätze einfordere, welche ebenfalls geplant seien.

Herr Peter Meli (Glatttalstr. 93) wendet ein, dass mehr Veloparkplätze als Autoparkplätze bereitgestellt werden.

Herr Gerry Kammerer (Winterthurerstr. 249) erkundigt sich, ob die Bircherstrasse weiterhin eine befahrene Strasse sein wird.

Die Frage wird bejaht: Die Bircherstrasse bleibe eine befahrene Strasse.

Herr Carlo Ruvutuso (Zwirnerhalde 42) fragt, ob es nur halbe Zimmer geben wird (Bsp. 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen) und ob es sich um Loggias oder offene Balkone handle.

Antwort: Die Zimmerbezeichnung ergebe sich durch die Fläche. Die Balkone seien als gefasste Aussenräume, eher Loggias, vorgesehen.

Herr Gonzalez (Birchstrasse 653) äussert Bedenken, da die Stadt Zürich bei einem Bau nebenan lange kämpfen musste.

Antwort: Auf Grund der Projektgrösse stellen wir uns auf einen längeren Prozess ein, wir gehen aber davon aus, dass 2020/2021 mit dem Bau begonnen werden kann.

Es gibt keine weiteren Fragen.

Umsiedlung

Herr Magro äussert sich zum Thema Umsiedlung. Im Februar 2016 wurde bereits eine Bedürfnisanalyse gemacht. Im 2018 / 2019 wird die Bedürfnisanalyse neu aufgenommen. Die Geschäftsstelle wird weiterhin Umsiedlungsangebote machen. Herr Magro informiert über die Anzahl an Genossenschafter/innen, die umgesiedelt werden muss. Bei der Umsiedlung gelten folgende Prioritäten:

- Südlicher Teil: diese Mieter/innen geniessen Priorität bei der Umsiedlung.
- Erstvermietung neue Siedlung: ehemalige (genossenschaftliche) Mieter/innen haben 1. Priorität, andere Linth-Escher-Genossenschafter/innen 2. Priorität.
- Zwischennutzung: freiwerdende Wohnungen in der Siedlung Birchstrasse werden zwischen vermietet.

Die Berechnung der Baukosten und des Mietzinse sowie die Höhe des Anteilscheinkapitals werden aufgezeigt.

Fragen aus dem Publikum:

Herr Peter Meli (Glatttalstrasse 93) äussert Bedenken bezüglich der Höhe des Anteilscheinkapitals und erkundigt sich nach dem Ausbaustandard (insbesondere Waschtürme in den Wohnungen).

Antwort: Die bisherige Praxis bei der Vermietung von Wohnungen sah vor, dass Anteilscheinkapital auch in Raten hätte bezahlt werden können. Diese Praxis wird fortgesetzt. In der Vergangenheit war es so, dass die Ratenzahlung praktisch nie nachgefragt wurde. Das lag vielleicht auch daran, dass wir das Genossenschaftskapital mit 2,5% verzinsen. Der Ausbaustandard wurde noch nicht festgelegt. Dies wird mit der Konkretisierung des Projekts vorgenommen. Wir betrachten Waschküchen auch als Ort, wo ein sozialer Austausch unter den Bewohnern stattfinden kann. Deshalb werden wir wohl kaum darauf verzichten. Denkbar ist aber, dass Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler in den Wohnungen vorgesehen werden, jedoch jeder Mieter die Geräte dann selber beschaffen muss. Die Küchen werden sicherlich mit den üblichen Geräten (namentlich mit Geschirrspüler) ausgestattet.

Frau Karin Boudebbouz (Riedenholzstrasse 20) fragt, ob Kontakt zu anderen Genossenschaften in Seebach bestünde?

Antwort: Man sei mit allen Genossenschaften auf der Ebene Vorstand wie auch unter den Geschäftsführenden in Kontakt. Im Rahmen der Bedürfnisanalyse könne also auch angegeben werden, ob man auch in andere Genossenschaften ziehen möchte. Wir würden die Umsetzung solcher Wünsche unterstützen.

Frau Natalie von Götz (Riedenholzstr. 14) fragt, wie die Finanzierung geplant sei.

Antwort: Die Finanzierung wird zu einem sehr grossen Teil über Fremdkapital erfolgen. Weiter können wir vorhandene liquide Mittel einsetzen und die neuen Genossenschafter bringen weiteres notwendiges Eigenkapital durch Zeichnung von Anteilscheinen ein.

Der Projektkredit für den Ersatzneubau Seebach in Höhe von CHF 135 Mio. wird mit einer Gegenstimme angenommen.

8. Wahlen

Rita Leuthard hat nach 24 Jahren ihren Rücktritt aus dem Vorstand bekannt gegeben. Der Vorstand hat in der Folge über das weitere Vorgehen bezüglich der Besetzung dieser Vakanz

beraten. Der Vorstand hat wegen der zukünftigen neuen Aufgaben und des Ersatzneubaus in Seebach beschlossen, den Vorstand aufzustocken. Auf die Ausschreibung haben sich diverse Interessenten gemeldet. Mit drei Bewerbern wurden Vorgespräche geführt und sie wurden zu einer Vorstandssitzung eingeladen. Schlussendlich haben sich Silvia Rickenbacher und Jerome Lutz für eine Kandidatur entschlossen.

a. Ergänzungswahlen

Die Kandidaten Silvia Rickenbacher und Jerome Lutz stellen sich vor. Beide werden einstimmig als Vorstandsmitglieder wählt.

b. des Präsidenten

Herr Magro begründet das Abtreten seines Amtes und erklärt, dass er weiterhin im Vorstand sein wird. Der Vorstand schlägt Herrn Claudio Wülser als Nachfolger vor. Herr Claudio Wülser wird einstimmig als neuer Präsident bis an die Generalversammlung 2019 gewählt.

Herr Wülser bedankt sich für die Wahl als neuer Präsident.

9. Allfälliges

a) Informationen Ersatzneubau Zwirnerstrasse 239 – 245

Das Projekt wird einstweilen sistiert, weil die Auswirkungen der geplanten neuen Gewässerabstandslinie gegenüber der angrenzenden Sihl doch nicht so einschneidend sind, wie zunächst befürchtet.

b) Information zur Sanierung Zwirnerstrasse 72

Es wird für 2019 eine Strangsanierung geben. Die Mieter werden zu gegebener Zeit informiert.

c) Weitere Punkte

Frau Katja Graf (Zwirnerstrasse 282) bittet die Petition für die Begutachtung und Lösung der gefährlichen Verkehrspunkte in Leimbach zu unterschreiben. Die Petition wird auf der Homepage der Baugenossenschaft Linth-Escher publiziert.

Rita Leuthard wird mit einer Abschiedsrede und mit gebührendem Dank verabschiedet. Es gibt keine weiteren Wortmeldungen zum Traktandum Allfälliges.

Die nächste ordentliche Generalversammlung findet am 17. Mai 2019, wiederum im Swissôtel, statt.

Zum Schluss dankt der Präsident allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen, Vorstandsmitgliedern, allen Helfern und Helferinnen für ihren grossen Einsatz für die Genossenschaft.

Er schliesst die 80. ordentliche Generalversammlung um 22:40 Uhr und wünscht eine gute Heimreise.

Zürich, 21. August 2018

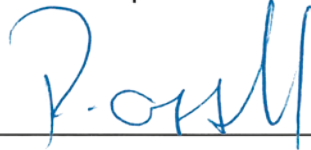
Der Präsident:

Der Vizepräsident:

Die Protokollführerin:



Dr. Enrico Magro



Giuseppe Piazzitta



Noelia Aviles Santos

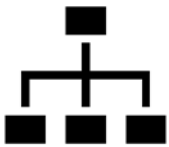
Vorstand und Verwaltung



Vorstand

Präsident
Vizepräsident
Vorstandmitglieder

Claudio Wülser
Giuseppe Piazzitta
Pia Anttila
Silvia Rickenbacher
Lotti Stoffner
Jérôme Lutz
Stefan Strotzer
Enrico Magro
Sacha Waldvogel



Geschäftsstelle

Geschäftsführer
Leiter Finanzen und Verwaltung
Bewirtschaftung
Bewirtschaftung

Juraj Ivancan
Jan Park
Noelia Aviles
Brigitte Kamber



Unterhalt

Hauswart
Hauswart
Hauswart

Roman Bollhalder
Silvio Roffler
Nexhmedin Rahimi



Öffnungszeiten Geschäftsstelle

Montag bis Donnerstag

08:30 Uhr – 11:30 Uhr

14:00 Uhr – 16:00 Uhr

Freitag

08:30 Uhr – 11:30 Uhr

Termine ausserhalb der Öffnungszeiten sind nach Vereinbarungen möglich.



Voranzeige

Die 82. Ordentliche Generalversammlung findet am 22. Mai 2020 im Swissôtel statt.

Jahresrechnung Bilanz Aktiven

Bilanz



Aktiven	Anhang	2018 CHF	2017 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		7'891'052	5'337'594
Forderungen aus Leistungen Genossenschafter		18'875	10'108
Übrige kurzfristige Forderungen		0	659
Vorräte		3'100	3'100
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	957'573	980'684
Total Umlaufvermögen		8'870'600	6'332'146
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Gebäude und Grundstücke	2.2	125'563'531	117'196'097
Amortisationskonto		-29'198'618	-27'698'671
		96'364'913	89'497'427
Gebäude auf Land im Baurecht	2.3	25'197'260	25'197'260
Heimfallkonto	2.4	-1'950'978	-1'824'992
		23'246'282	23'372'268
Baukonti	2.5	1'415'707	941'003
Übrige Sachanlagen	2.6	1'107'345	1'182'556
Total Sachanlagen		122'134'247	114'993'253
Nichteinbezahltes Anteilscheinkapital		0	0
Total Anlagevermögen		122'134'247	114'993'253
Total Aktiven		131'004'848	121'325'399



Leimbachstrasse 56 und 58 neu ab Juli 2018

Jahresrechnung Bilanz Passiven

Bilanz



Passiven	Anhang	2018 CHF	2017 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		332'923	520'849
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Amortisationsraten Hypotheken		410'500	410'500
Darlehenskasse		7'128'300	0
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		7'538'800	410'500
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Vorausbezahlte Mieten		521'220	628'633
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten		574'523	568'518
Übrige Rechnungsabgrenzungen		186'005	301'356
Total Passive Rechnungsabgrenzungen		1'281'748	1'498'506
Kurzfristiges Fremdkapital		9'153'471	2'429'855
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Hypotheken / Anleihen EGW		84'757'610	85'168'110
Darlehenskasse		5'769'303	5'006'530
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		90'526'913	90'174'640
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.7	23'410'148	21'552'402
Linth Escher Fonds		1'082'763	1'014'808
Hilfsfonds		10'000	10'000
Total Rückstellungen		24'502'911	22'577'210
Total langfristiges Fremdkapital		115'029'824	112'751'850
Eigenkapital			
Anteilscheinkapital	2.8	4'630'912	4'624'999
Gesetzliche Gewinnreserve		387'600	355'600
Gewinnvortrag		1'013'803	540'091
Jahresgewinn		789'238	623'004
Total Eigenkapital		6'821'553	6'143'694
Total Passiven		131'004'848	121'325'399



Erfolgsrechnung



	2018 CHF	2017 CHF
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		
Mieteinnahmen	8'385'019	8'384'626
Diverser Ertrag	15'564	58'578
	8'400'584	8'443'204
Liegenschaftsaufwand		
Unterhalt und Reparaturen	913'762	1'138'050
Versicherungen	85'963	84'475
Baurechtszinsen	188'576	168'768
Abgaben und Gebühren	364'134	354'153
Übriger Aufwand	51'829	43'659
Einlage Erneuerungsfonds	1'857'746	1'798'027
	3'462'011	3'587'132
Personalaufwand		
Unterhalt	366'274	316'389
Verwaltung	452'026	437'178
	818'300	753'567
Übriger betrieblicher Aufwand		
Entschädigung Vorstand	149'640	100'892
Revisionsstelle	20'532	8'640
Generalversammlung	41'074	33'955
Büro- und Verwaltungsaufwand	169'055	147'254
	380'301	290'741
Betriebsergebnis		
vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	3'739'972	3'811'764
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen		
Einlage Amortisationskonto	1'499'947	1'869'060
Einlage Heimfallkonto	125'986	125'986
Übrige Sachanlagen	226'863	161'643
	1'852'796	2'156'689
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	698'571	774'714
Verzinsung Darlehenskasse	156'665	84'997
Übriger Aufwand	0	21
	855'236	859'732
Finanzertrag	27	27
Jahresgewinn vor Steuern	1'031'968	795'371
Ertrags- und Kapitalsteuern	242'729	172'367
Jahresgewinn	789'238	623'004

Jahresrechnung Anhang

Anhang per 31.12.2018

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen 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 Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung

		2018	2017
		CHF	CHF
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Heiz- und Nebenkosten		552'395	539'941
Cablecom		236'283	224'205
Baurechtszins		86'369	96'927
Diverse		82'525	119'611
		957'573	980'684
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	0
	Land	5'353'896	0
Frymannstrasse 64		371'833	371'832
	Land	718'000	718'000
Frymannstrasse 44	17	500'000	500'000
	Land	300'000	300'000
Frymannstrasse 48	18	375'000	375'000
	Land	500'000	500'000
Zwirnerhalde	4	5'197'502	5'197'502
	Land	67'498	67'498
Zwirnerhalde	9	5'001'057	5'001'057
	Land	176'943	176'943
Zwirnerstrasse	12	11'501'640	11'501'640
	Land	3'212'000	3'212'000
Zwirnerstrasse 72	13	1'253'733	1'253'734
	Land	586'000	586'000
Zwirnerstrasse 74	14	5'252'738	5'252'738
	Land	2'500'000	2'500'000
Zwirnerstrasse 316	20	400'000	400'000
	Land	1'000'000	1'000'000

	Etappe	2018 CHF	2017 CHF
Zwirnerstrasse 318	21	600'000	600'000
	Land	1'100'000	1'100'000
Oerlikon	7	6'090'223	6'090'223
	Land	2'744'105	2'744'105
Oerlikon Ersatzneubauten	16	26'726'697	26'726'697
	Land	3'286'895	3'286'895
Seebach	6	12'403'205	12'403'205
	8	2'772'000	2'772'000
	Land 6+8	262'795	262'795
Buhnrain	11	1'142'800	1'142'800
	Land	977'200	977'200
Bäulistrasse	18	867'414	862'690
	Land	1'500'000	1'500'000
2.3 Gebäude auf Land im Baurecht		125'563'531	117'196'097
Höngg	10	11'574'000	11'574'000
Stähelimmatt	12	13'623'260	13'623'260
		25'197'260	25'197'260
2.4 Heimfallkonto			
Höngg		1'774'746	1'716'876
Stähelimmatt		176'232	108'116
		1'950'978	1'824'992
2.5 Baukonti			
Seebach		1'028'740	860'618
Zwirnerstrasse		224'632	80'385
Frymannstrasse 44		142'157	0
Bäulistrasse 18		20'178	0
		1'415'707	941'003
2.6 Übrige Sachanlagen			
Mobiliar		23'478	25'700
EDV		13'414	2'196
Fahrzeuge		68'009	85'011
Photovoltaikanlage		265'892	282'392
Heizungen		62'323	77'904
WW/Tumbler und Küchengeräte		674'230	709'354
		1'107'345	1'182'556

2.7 Erneuerungsfonds

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

2.8 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.

		2018 CHF	2017 CHF
3	Nettoauflösung stiller Reserven	0	0
4	Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
	Liegenschaften (Anschaffungswert)	150'760'791	142'393'357
5	Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
	Gebäudeversicherungswert	185'777'600	179'802'700
6	Anzahl Mitarbeiter		
	weniger als 20 Mitarbeiter		
7	Langfristige Verträge		
		Laufzeit	Baurechtszins p.a.
	Baurechtsvertrag Höngg	bis 2055	41'738
	Baurechtsvertrag Stähelimmatt	bis 2060	131'000
8	Eventualverbindlichkeiten		
	Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.		
9	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 2018 beeinträchtigen könnten bzw. offengelegt werden müsste.		

Antrag über die Verwendung des Reinertrages

Vortrag 01.01.2018	1'013'803
Jahresgewinn	789'238
Zur Verfügung der Generalversammlung	1'803'041
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 2.5%	115'377
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	40'000
Vortrag auf neue Rechnung	1'647'664
Total	1'803'041

Bericht der Revisionsstelle



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 31.12.2018 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, 21. März 2019

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisor

Fonds und Rückstellungen



Passiven	2018 CHF	2017 CHF
Amortisationskonto für Liegenschaften		
Bestand am 1. Januar	27'698'670	25'829'610
Zuweisung 2018	1'499'947	1'869'060
Bestand am 31. Dezember	29'198'617	27'698'670
Heimfallkonto für Liegenschaften im Baurecht		
Bestand am 1. Januar	1'824'992	1'699'006
Einlage Höngg	57'870	57'870
Einlage Stähelimatt	68'116	68'116
Bestand am 31. Dezember	1'950'978	1'824'992
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	21'552'402	19'754'374
Reglementarische Zuweisung 1% vom Versicherungswert	1'857'746	1'798'027
Entnahme für werterhaltende Reparaturen	0	0
Bestand am 31. Dezember	23'410'148	21'552'402
Linth-Escher-Fonds		
Bestand am 1. Januar	1'014'808	947'678.00
Einlage der Mieter	67'955	67'130.00
Entnahme	0	0
Bestand am 31. Dezember	1'082'763	1'014'808
Hilfsfonds		
Bestand am 31. Dezember	10'000	10'000
Gesetzlicher Reservefonds (Art 860 OR)		
Bestand am 1. Januar 2018	355'600	323'600
Zuweisung	32'000	32'000
Bestand am 31. Dezember	387'600	355'600

Hypothekenverzeichnis



Gläubiger	Kreditart	Stand 31.12.2018 in CHF	Abzahlung 2018 in CHF	Stand am 01.01.2018 in CHF
Bruderwies Etappe 1 und 2				
ZKB 1914-129407.09	Libor	2'150'000	100'000	2'250'000
ZKB 1900-669735.01	Libor	5'000'000		5'000'000
Leimbachstrasse Etappe 3				
ZKB 1914-142916.00		600'000	20'000	620'000
Zwirnerhalde, Etappe 4				
PKZH 5010336	var.	1'368'000		1'368'000
Zwirnerhalde, Etappe 9				
EWG Serie 27	fix	1'300'000		1'300'000
EWG Serie 27	fix	1'100'000		1'100'000
EWG Serie 28	fix	5'500'000		5'500'000
Zwirnerstrasse, Etappe 12				
PKZH 5010625	var.	3'360'000	40'000	3'400'000
Zwirnerhalde Etappe 4 /12				
EGW Serie 27	Fix	2'500'000		2'500'000
Stadt Zürich Subvention		107'610		107'610
Zwirnerstrasse 72				
ZKB 1900-726032.01	Libor	1'700'000		1'700'000
Zwirnerstrasse 74				
ZKB 1100-03399216	Libor	4'400'000	80'000	4'480'000
Oerlikon				
UBS 269-816562.H1M	Libor	4'250'000		4'250'000
UBS 269-816562.90	Libor	3'600'000		3'600'000
ZKB 1100-3112.022	Libor	10'000'000		10'000'000
ZKB 1100-3390.413	Libor	3'000'000		3'000'000
Seebach Etappe 6+8				
ZKB	Libor	6'000'000		6'000'000
ZKB 1100-7.708	Libor	6'540'000		6'540'000
PKZH 5010449	var.	778'500		778'500
PKZH 5010500	var.	865'000		865'000
PKZH 5010611	var.	415'000	5'000	420'000
Buhnrain Seebach				
ZKB 1914-627600.00	Libor	1'100'000		1'100'000
Höngg, Etappe 10				
PKZH 10543	var.	3'090'000	38'500	3'128'500
SVW/BWO 160045	var.	70'000	35'000	105'000
ZKB	Libor	5'600'000		5'600'000
Stähelimatt, Etappe 13				
ZKB 1900-722825.00	Libor	5'000'000		5'000'000
ZKB 1100-1060.572	Libor	500'000		500'000
SVW 13296		436'500	67'000	503'500
PKZH 5010761	var.	2'337'500	25'000	2'362'500
EGW Serie 28	fix	2'500'000		2'500'000
Gesamttotal		85'168'110	410'500	85'578'610

Liegenschaftsbestand

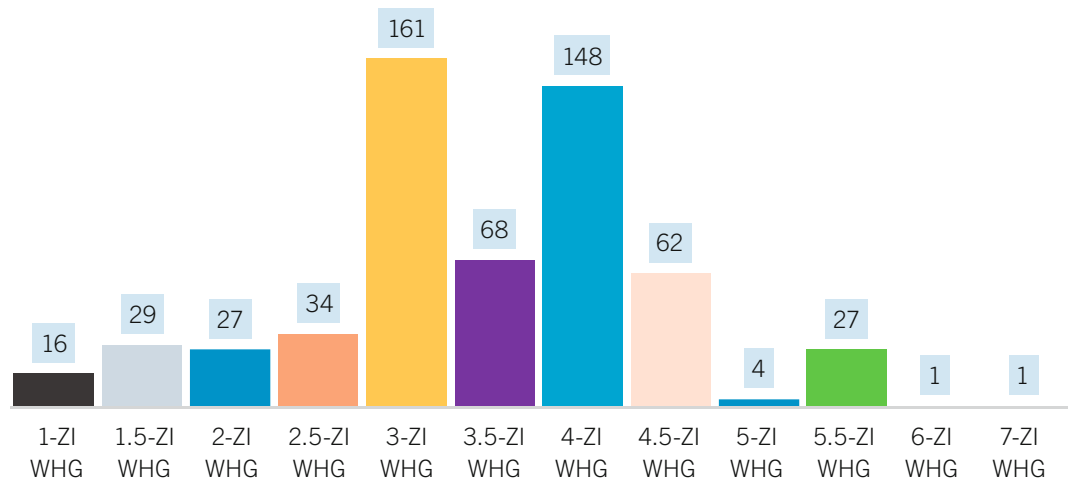


Liegenschaften

	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			
Siedlung Oerlikon							
Bülachstrasse, Probusweg	1953	54					
Winterthurerstrasse 247–255	2012	39		24			1
Bülachstrasse 2 und 4	2014	21		13	11		
Siedlung Seebach							
Birch-, Glatttalstrasse-, Honigstrasse	1949	115	8			15	2
Birch-, Glatttalstrasse	1960	24		14	10		
Buhnrain	1955	12		2	1	1	1
Stähelimatt	2007	39		34	4		
Siedlung Höngg							
Grossmannstrasse	1995	40		41	8	2	1
Bäulistrasse	1930	3	2				
Objektbestand am 31. Dezember 2018		578	82	244	67	29	18

Wohnungstypen

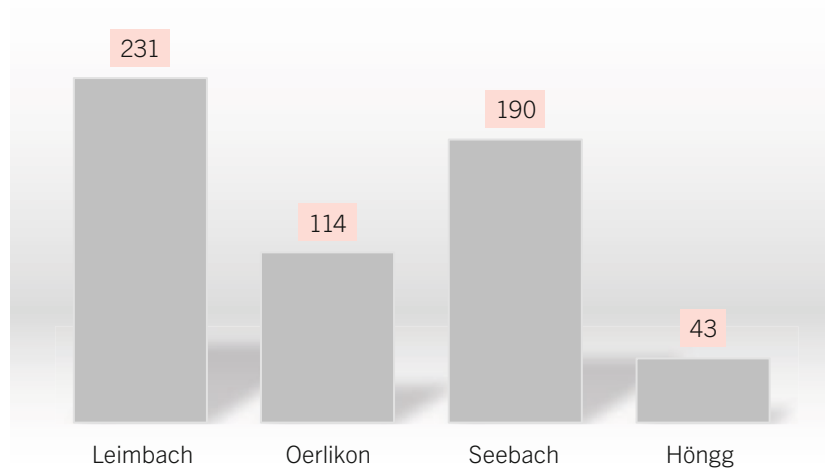
Anzahl Wohnungen



Info

Leimbachstrasse 56 und 58
7x3-Zi WHG und 7x4-Zi WHG

Anzahl Wohnungen pro Siedlung



Info

Leimbachstrasse 56 und 58
zusätzlich 14 Wohneinheiten

Mieterwechsel

Neue Genossenschafter

Name

Martina Negri
Gloria Avanthay
Christian Winzer
Bea Camara
Pamela Sarmiento
Sandra Johannes
Pia Hummel
Sandra Müller
Slobodan Dobrijevic
Missilene Bena
Michael Baumann
Ljiljana Martinjas
Andreas Kammerer
Gülhan Ersayan
Hasan Capakci
Selamet Öztürk
Daniel Pfister
Ursula Schmid
Astrid Eicher
Sergio Ferraro
Peter Meier
Asentha Nagendran
Daniela Heller

Ortschaft

Zwirnerhalde 34
Zwirnerstrasse 302
Frymannstrasse 44
Zwirnerstrasse 74
Bülachstrasse 18
Winterthurerstrasse 247
Winterthurerstrasse 251
Bülachstrasse 2
Bülachstrasse 2
Riedenzholzstrasse 20
Buhnrain 16
Buhnrain 16
Grossmannstrasse 40
Leimbachstrasse 58
Leimbachstrasse 58
Leimbachstrasse 58
Leimbachstrasse 58
Leimbachstrasse 56
Leimbachstrasse 56
Leimbachstrasse 56
Leimbachstrasse 56
Leimbachstrasse 56
Leimbachstrasse 56
Leimbachstrasse 56



Geburten, Heirat, Todesfälle



Geburten

Name	Datum	Ortschaft
Massimo Fritzsche	1. Februar 2018	Bruderwies 25
Osrina Arulappu	12. Februar 2018	Zwirnerstrasse 304
Luis Schuler	17. März 2018	Riedenhholzstrasse 14
Finn Moser	26. April 2018	Winterthurerstrasse 247
Mika Moser	26. April 2018	Winterthurerstrasse 247
Lionel Lichengyou Latuske	15. Mai 2018	Riedenhholzstrasse 20
Zoe Nomcebo Müller	25. Mai 2018	Bülachstrasse 2
Dorothy Keller	30. Mai 2018	Birchstrasse 667
Joakim Edvin Bleisch	5. August 2018	Winterthurerstrasse 251
Antonie Arsic	13. August 2018	Glatttalstrasse 91
Jan Bauser	16. August 2018	Bülachstrasse 18
Atila Aref	2. September 2018	Rebenstrasse 37
Jamaila Aurora Medrano	5. September 2018	Bülachstrasse 12
Luca Müller	27. Oktober 2018	Winterthurerstrasse 247
Annette Corinne Loewe	23. Dezember 2018	Bülachstrasse 2

Den glücklichen Eltern wünschen wir viel Freude am Nachwuchs und den Neugeborenen einen guten Start in die Zukunft.



Eheschliessungen

Name	Datum	Ortschaft
Milica u. Darko Pantic Cvijetic	10. Oktober 2018	Grossmannstrasse 42

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



Todesfälle

Name	Datum	Ortschaft
Ernst Nüesch	20. Februar 2018	Birchstrasse 655
Franz Paul Huber	17. März 2018	Zwirnerstrasse 318
Ursula Müller-Bays	24. März 2018	Zwirnerstrasse 306
Franco Vanzetta	25. Mai 2018	Winterthurerstrasse 249
Walter Jauss	30. Mai 2018	Rebenstrasse 23
Eva Zuberbühler	13. Juni 2018	Winterthurerstrasse 253
Arnold Büchi	31. August 2018	Birchstrasse 654
Rosemarie Oertli	20. September 2018	Leimbachstrasse 58
Otto Frey	23. November 2018	Bülachstrasse 6

Wir bewahren den Verstorbenen ein ehrendes Andenken.

Finanzbericht



Bilanz

Liegenschaften an/eigenem Land	2018	2017
Leimbach	66'790'195	58'427'486
Oerlikon	38'847'920	38'847'920
Seebach	17'558'000	17'558'000
Höngg	2'367'414	2'367'414
Total	125'563'530	117'196'097

Die Bilanz weist eine Veränderung gegenüber 2018 von CHF 9.8 Millionen auf. Dies ist auf den Zukauf der Liegenschaft Leimbachstrasse 56+58 zurückzuführen. Dabei stieg in den Passiven die kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeit. Da der Kauf der Immobilie zu CHF 7.2 Millionen über die Darlehenskasse abgewickelt wurde.

Erfolgsrechnung

Einnahmen	2018	2017
Mieteinnahmen	8'385'019	8'384'626
Diverser Ertrag	15'564	58'578
Total	8'400'584	8'443'204
Leerstände	-100'711	-48'091

Der Nettoerlös sank um CHF 43'000 Franken gegenüber 2017. Dies ist auf die Leerstände im Jahr 2018 und auf den diversen Ertrag im Jahr 2017 zurückzuführen. Im Jahr 2017 gab es eine Rückvergütung aus dem Umbau Zwirnerstrasse in der Höhe von CHF 27'000 Franken.

Personalkosten	2018	2017
Unterhalt	366'274	316'389
Verwaltung	452'026	437'178
Vorstand	97'129	91'894
Übriger Aufwand Vorstand/ Kommissionen	14'348	55
Baukommission Zwirnerstr.	14'145	200
Baukommission Seebach	29'892	0
Sozialleistungen	8'473	8'797
Projekt Homepage	6'785	0
Ausbildung und Schulungen	840	0
Total	171'613	100'946
Unterhaltsaufwand Reparaturen	912'058	1'122'651

Der Liegenschaftaufwand konnte um über CHF 100'000 reduziert werden. Während der Personalaufwand leicht zunahm, konnte im Bereich Unterhalt und Reparaturen Einsparungen vorgenommen werden. Die Vorstandsentschädigung ist gestiegen im Verhältnis zu den Aufwänden Verwaltung und Unterhalt. Dies ist darauf zurück zu führen, dass die Baukommission in den letzten Jahren in die Passiven gebucht wurde.

Gästewohnung	2018	2017
Einnahmen	10'112	13'777
Ausgaben	8'458	19'850
Gewinn/Verlust	1'653	-6'076
Auslastung in Tage	172	251

Im Jahr 2018 wurden diverse Anpassungen vorgenommen. Bis anhin wurde der Mietzins der Gästewohnungen unter dem gesamten Eigenmietwert der Genossenschaft verbucht. Neu werden die Gästewohnungen einzeln dargestellt. Dabei wird der Sollmietzins im Aufwand der Gästewohnungen verbucht. Die Nachfrage nach der Gästewohnung in Leimbach ist hoch.

Adressenliste



Vorstand

Präsident

Claudio Wülser, Zwirnerstrasse 239, 8041 Zürich

Vize Präsident, Siedlungsvertreter Höngg

Giuseppe Piazzitta, Grossmannstrasse 42, 8049 Zürich

Ressort Kommunikation, Siedlungsvertreterin Bruderwies

Lotti Stoffner, Rebenstrasse 15, 8041 Zürich

Ressort Geschäftsstelle, Siedlungsvertreterin Birchstrasse

Silvia Rickenbacher, Birchstrasse 660

Vertreterin der Stadt Zürich

Pia Anttila, Zanggerweg 35, 8006 Zürich

Ressort Bau/Unterhalt

Jérôme Lutz, Winterthurerstrasse 251

Ressort Aktuar, Siedlungsvertreter Zwirnerstrasse

Enrico Magro, Zwirnerhalde 7, 8041 Zürich

Ressort Finanzen, Siedlungsvertreter Oerlikon

Sacha Waldvogel, Winterthurerstrasse 251

Ressort Bau/Unterhalt, Siedlungsvertreter Stählimatt

Stefan Strotzer, Riedenholzstrasse 20



Verwaltung

Geschäftsführer

Juraj Ivancan, E-Mail: j.ivancan@linthescher.ch

Leiter Bau und Unterhalt

Daniel Meier, E-Mail: d.meier@linthescher.ch

Leiter Finanzen und Verwaltung

Jan Park, E-Mail: j.park@linthescher.ch

Bewirtschaftung

Noelia Aviles, E-Mail: n.aviles@linthescher.ch

Bewirtschaftung

Brigitte Kamber, E-Mail: b.kamber@linthescher.ch



Verwaltung: 044 313 90 70



Montag bis Donnerstag
08.30 bis 11.30 Uhr

Freitag
08.30 bis 11.30 Uhr

Gästewohnung

Leimbach: Zwirnerstrasse 74, 8041 Zürich

Patricia Falcone, E-Mail: falcone-maggiore@gmx.net

Seebach: Birchstrasse 663, 8052 Zürich

Susanna Schocker-Strotzer, E-Mail: s.schocker@gmx.de



Gemeinschaftsraum

Gemeinschaftsraum Winterthurerstrasse 249

Peggy Schwahn, E-Mail: ginimi@sunrise.ch



Aus der Geschäftsstelle

Ein ereignisreiches Jahr liegt hinter der Geschäftsstelle. Gerne nutzen wir die Gelegenheit, die wichtigsten Vorkommnisse des Jahres 2018 und den ersten Monaten des laufenden Jahres darzustellen.

Personelles

Verlassen haben uns Frau Sharon Thomas, Praktikantin und Thomas Merkle, Bau. Unser Hauswart, Nexhmedin Rahimi, hat sich entschieden, per Ende März 2019 aus der BGLE auszutreten. Die BGLE bedankt sich bei ihnen für ihren Einsatz!

Jan Park hat anfangs September 2018 als Leiter Finanzen bei uns angefangen. Er ist zuständig für sämtliche Finanzfragen. Zusätzlich hat er die Führung der Bewirtschaftung per 1. Januar 2019 übernommen.

Daniel Meier ist per 1. Februar 2019 als Leiter Bau und Unterhalt in die BGLE eingetreten. Die Hauswarte sind neu direkt ihm unterstellt. Herr Meier war vorher als Leiter Immobilien bei der Gemeinde Rümlang tätig. Er ist Dipl. Architekt und Immobilien-Bewirtschafter mit eidg. Fachausweis. Zudem hat er zahlreiche Weiterbildungen absolviert. Er ist Bauvorstand einer Baugenossenschaft. Wir freuen uns auf seine Unterstützung!

Pascal Strebel wird uns per 1. April 2019 als Hauswart verstärken. Er ersetzt Herrn Nexhmedin Rahimi.

Geschäftsstelle

Auf den 1. Januar 2019 sind wir mit der Geschäftsstelle an die Zurlindenstrasse 59 in Zürich Wiedikon umgezogen. Der Standort ist zentral und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen.

Im Gegenzug haben wir in der Siedlung Oerlikon den Gemeinschaftsraum in unser ehemaliges Büro verlegt. Den vorherigen Gemeinschaftsraum konnten wir nahtlos als Wohnung vermieten. Ebenso wurden die Parkplätze in der Garage Oerlikon sofort weitervermietet.

Unter dem Strich bringt der Umzug der Geschäftsstelle Mehreinnahmen für die BGLE – wahrlich eine Win-Win-Situation für die Genossenschaft.

Im Zuge des Bürowechsels hat die Geschäftsstelle auch die IT-Dienstleistungen neu ausgeschrieben. Die BGLE-IT ist nun auf dem neusten Sicherheitsstand; die Daten werden täglich gesichert. Die Endgeräte sowie die Software für die Mitarbeitenden entsprechen den heutigen Anforderungen. Mit der IT-Neuausschreibung spart die BGLE jährlich einen nennenswerten Betrag.

Die Mitarbeiter / innen schätzen das neue und professionelle Umfeld sehr.

Die BGLE nimmt ihre Verantwortung gegenüber der Umwelt auch im Tagesgeschäft ernst. Deshalb werden sämtliche Unterlagen seit 1. Januar 2019 sicher elektronisch abgelegt. So minimieren wir den Papierverbrauch.

Vermietung

Bei Kündigungen von Wohnungen werden immer zuerst die Genossenschafter/innen aus Seebach, Bauetappe 1, angefragt. Diese werden gebeten, von den Angeboten Gebrauch zu machen.

Reparaturmeldungen können seit 1. Januar 2019 online eingegeben werden. Dies erleichtert die Arbeit der Hauswarte und der Verwaltung.

In Leimbach wird seit Februar 2019 eine weitere Gästewohnung angeboten. Sie kann über die Homepage gebucht werden.

Ausblick 2019

Die neue Struktur in der Geschäftsstelle ist den Gegebenheiten, der Grösse und den Aufgaben der heutigen BGLE angepasst worden.

Per Frühjahr 2019 sollte die Ist-Situation sämtlicher Immobilien erfasst sein. Auf dieser Grundlage wollen der Geschäftsleiter und der Bauvorstand eine angepasste Immobilienstrategie zu Händen des Vorstands präsentieren. Die Anpassung ist nötig, weil die bestehende Immobilienstrategie aus dem Jahre 2015 nicht mehr aktuell war und die BGLE einige Immobilien dazugekauft hat.

Parallel dazu werden wir auch eine Finanzstrategie erarbeiten lassen und diese mit der Immobilienstrategie zusammenführen.

Dank und Aufruf

Als Geschäftsleiter danke ich dem Team für die gute Zusammenarbeit und insbesondere Herrn Park für die vielen Bereinigungen in der Buchhaltung. Den Hauswarten an der Front ein grosses Dankeschön für den unermüdlichen Einsatz für unsere Mieter/innen und die gesamte BGLE.

Auch ein Dankeschön an die SIKO in Oerlikon. Die Zusammenarbeit mit der Verwaltung wird sehr geschätzt.

Schliesslich bedanke ich mich nicht nur beim Vorstand, sondern auch bei den Genossenschafter/innen für das Vertrauen. Seien Sie versichert, dass wir in der Geschäftsstelle sorgsam und sparsam mit Ihrem Geld umgehen!

Sollten Sie Fragen und Anregungen an die Verwaltung haben, bin ich sehr gerne erreichbar und nehme mir die nötige Zeit dafür. Ein offenes und direktes Feedback ist sehr hilfreich und willkommen!

Juraj Ivancan, Geschäftsleiter