GEMEINNÜTZIGE BAU- UND MIETER-GENOSSENSCHAFT ZÜRICH

86. JAHRESBERICHT UND RECHNUNG FÜR DAS JAHR 2010

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

GBMZ

der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich auf Donnerstag, den 19. Mai 2011, 19.00 Uhr im Theatersaal, Volkshaus Zürich Stauffacherstrasse 60

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler/innen und der Protokollprüfer/innen
2. Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2010
3. Jahresbericht 2010
4. Jahresrechnung 2010
   a) Bilanz und Betriebsrechnung
   b) Bericht der Revisionsstelle
   c) Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsergebnisses und Festsetzung einer allfälligen Verzinsung des Anteilscheinkapitals
   d) Entlastung des Vorstandes
5. Wahlen: Vorstandsmitglieder
6. Ehrungen und Jubilare
7. Allfällige Rekurse gegen den Ausschluss von Genossenschaftsmitgliedern
8. Projekte
9. Verschiedenes

Als Ausweis bei der Türkontrolle gilt die diesem Jahresbericht beigefügte Stimmkarte.

Die Partner/innen unserer Genossenschafter/innen sind ebenfalls zur Teilnahme eingeladen.

Stellvertretung ist gemäss den Statuten, Art. 25, gestattet.

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2010 kann nach Voranmeldung auf der Verwaltung eingesehen werden.

JAHRESBERICHT 2010

Liebe Genossenschafterinnen
und Genossenschafter

Mit einigem Stolz dürfen wir auf das Jahr 2010 zurückblicken. Die Fertigstellung und die Vermietung unserer neuen Siedlung «Klee» in Zürich-Affoltern ist für unsere Genossenschaft ein Meilenstein. Im ersten Quartal 2011 werden die 167 Wohnungen dieser neuen Siedlung bezogen. Damit verfügt die GBMZ ab April 2011 über rund 926 Wohnungen. Die Siedlung Klee ist nach der Siedlung V an der Erna-, Erismann-, Stauffacher- und Zypressenstr. die zweitgrösste Siedlung der GBMZ und nach der Siedlung VII an der Neunbrunnenstrasse (Fertigstellung 2002) die zweite Siedlung, welche die GBMZ in jüngerer Zeit bauen konnte.

Die Inbetriebnahme der Siedlung VIII (Klee) wird die GBMZ verändern. Wohl bleibt auch nachher der Schwerpunkt der Wohnungen der GBMZ im Kreis 4. Statt wie bisher 75 haben wir neu 242 Wohnungen im Kreis 11 und sind damit in Zürich Nord deutlich stärker. Neu befinden sich mehr als 25 Prozent der Wohnungen der GBMZ im Kreis 11. Damit hat sich gleichzeitig auch der Anteil neuer Wohnungen gegenüber den Wohnungen aus den 20er und 30er Jahren deutlich erhöht. Dies ist ein wichtiger Schritt in Richtung Verjüngung des Wohnungsbestandes. Weitere Schritte in dieser Richtung werden folgen.

Besonders erfreulich ist die Tatsache, dass die Baukosten für unsere neue Siedlung Klee deutlich unter dem Kostenvoranschlag liegen werden. Die Schlussabrechnung liegt noch nicht vor, aber aus den vorhandenen Daten wissen wir, dass der Kostenvoranschlag um mindestens fünf Prozent unterschritten werden konnte. Wir werden deshalb von Anfang an einen etwas höheren Ertrag erzielen als geplant. Dank der verbesserten Ertragsquote und den guten Abschlüssen von langfristigen Hypotheken werden in der Siedlung Klee mit Sicherheit in den ersten drei Jahren keine Mietzinserhöhungen notwendig sein und auch längerfristig können die für Neubauwohnungen günstigen Mietzinse beibehalten werden.

Wir konnten das Ziel, dass zumindest ein Teil der 4½-ZW für weniger als 2'000.– Franken vermietet werden können, erreichen. Mit etwas über 100.– Franken sind auch die Nebenkosten für eine 4½-ZW im Verhältnis zu anderen Bauträgern sehr tief. Unsere Siedlung verfügt über einen Minergiestandard mit kontrollierter Lüftung. Auf dem Dach konnten Sonnenkollektoren für die Warmwasserversorgung montiert werden.

Bereits heute können wir festhalten, dass wir die gesetzten Ziele für diesen Neubau nicht nur einhalten, sondern in wesentlichen Punkten sogar übertreffen konnten. Viel dazu beigetragen hat die gute Zusammenarbeit während des ganzen Projektes mit allen Beteiligten. Einen sehr grossen Anteil dabei hatten Martin Kummer, Benno Vonplon und Marco Schwick von der Firma Kummer Baumanagement als unsere Bauherrenvertreter. Ihnen gelang es, in den kritischen Phasen jedes Mal gute Lösungen zu finden. Besonders eindrücklich war die Art und Weise wie der Rekurs des Nachbars gegen die Baubewilligung dank gutem Verhandlungsgeschick und dem Kauf von Eigentumswohnungen sehr rasch aus dem Weg geräumt werden konnte.

Die Zusammenarbeit mit den Architekten Axel Fickert und Kaschka Knapkiewicz war anspruchsvoll, aber auch spannend und immer konstruktiv und lösungsorientiert. Umso weiter das Gebäude gebaut war, desto besser kam die hochstehende und zweckmässige Architektur zur Geltung. Viele Einzelheiten, auf welche die Architekten grossen Wert gelegt hatten, wurden für uns erst mit dem Baufortschritt erkennbar.

Die Spezialisten der Firma GMS hatten nicht nur die Kosten, sondern auch die ganze Bautätigkeit und die reibungslose Zusammenarbeit aller Firmen und Arbeiter auf der Baustelle jederzeit im Griff. Die hohe Fachkompetenz von Daniel Gantner bezüglich Finanzplanung und von Andi Wüthrich bei der Bauleitung und der Koordination auf der Baustelle war beeindruckend. Mit der Baugenossenschaft Hagenbrünneli hatten wir einen Partner mit einer teilweise anderen Philosophie im Wohnungsbau als die GBMZ. In der Anfangszeit war dies nicht immer einfach, im Laufe der Zeit entwickelte sich aber eine konstruktive und positive Zusammenarbeit. Der unterschiedlich hohe Ausbaustandard der Wohnungen der beiden Bauträger im Klee kann als eine Bereicherung für diese Siedlung eingeschätzt werden.

Auch wenn in Zürich bezahlbare Wohnungen knapp sind, ist die Erstvermietung von 167 Wohnungen eine anspruchsvolle Aufgabe. Die Vermietungskommission, bestehend aus Gertrud Furrer und Marc Gantner aus dem Vorstand sowie Matthias Lüthi von der Verwaltung, führte unzählige Gespräche mit Wohnungsinteressenten. Es bewährte sich, dass wir bereits im Februar mit den Vermietungen begonnen haben. Im Sommer waren zwei Drittel der Wohnungen vermietet, im Dezember sämtliche Wohnungen. Dieser Erfolg war umso erfreulicher, als wir feststellen mussten, dass unerwartet viele Personen, trotz unterschriebenem Mietvertrag, von diesem wieder zurückgetreten sind. Die in der heutigen Zeit offenbar verbreitete Tendenz, dass ein Vertrag für viele Leute keine Verpflichtung mehr ist, stimmt nachdenklich und lässt uns Überlegungen anstellen, ob künftig beim Abschluss von Mietverträgen allenfalls höhere finanzielle Leistungen verlangt werden sollten. Trotz dieser unerfreulichen Tendenz kann aber die Vermietung unserer Wohnungen im Klee als grosser Erfolg gewertet werden. Wir sind überzeugt, dass wir bis im Frühling 2011 die anfangs Januar noch nicht vermieteten Gewerberäume ebenfalls vermietet haben. Von unserem anderen grossen Neubauprojekt «Ringling» in Zürich-Höngg können wir leider keine vergleichbaren Erfolge melden. Knapp vor den Sommerferien teilte die Baurekurskommission sein Urteil mit. Diese würdigte das Bauprojekt und seine Architektur und widersprach in diesen Punkten den Einsprachen der Gegner

18.2.2009 Süd

23.9.2009 Nord

7.4.2010 Ost

GBMZ

des Projektes. Trotzdem hob sie die Baubewilligung auf. Grund dafür ist aus Sicht der Baurekurskommission die Verkehrserschliessung des Projektes. Die Baurekurskommission vertrat die Ansicht, dass das Ein- und Ausfahren in die Tiefgarage den Verkehrsfluss in der Geeringstrasse behindern könnte.

Die drei Bauträger mussten die durch diesen Entscheid entstandene Situation zusammen mit dem Rechtsanwalt beurteilen. Nach mehreren Gesprächen und einer sorgfältigen Analyse entschieden wir uns, Beschwerde beim Verwaltungsgericht einzureichen. Dabei vertreten wir die Auffassung, dass die Verkehrserschliessung unserer Siedlung über die Geeringstrasse sehr wohl möglich ist und für das Quartier Vorteile bringt. Wir haben aber ebenfalls aufgezeigt, dass dieses Projekt sich auch anders an den Verkehr anbinden lässt. Eine Verkehrsanbindung an die Strasse Im oberen Boden hätte jedoch für das Quartier den Nachteil, dass der Verkehr das Quartier stärker belastet als bei einer Anbindung an die Geeringstrasse. Für die Siedlung Ringling wäre eine solche Verkehrsanbindung aber kein entscheidender Nachteil. Wir erwarten das Urteil des Verwaltungsgerichtes im Frühling 2011.

24.10.2010 Süd

Beim Projekt «Ringling» wird es damit noch einige Zeit dauern bis endlich Bagger auffahren können. Für die GBMZ stellte sich dadurch die Frage, ob vor Baubeginn des «Ringlings» nicht ein weiteres Bauprojekt möglich ist. Als bauwillige Genossenschaft ist die GBMZ Mitglied beim «Neuen Wohnen Zürich», einer Dienstleistung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) Zürich. Hier konnten verschiedene Offerten geprüft werden, aus den meisten wurde kein konkretes Projekt.

Anders verlief dies im Sommer 2010 beim Projekt «Green City Manegg». Das Areal der ehemaligen Papierfabrik von Sihl Papier soll mit Wohnungen und Dienstleistungen neu überbaut werden. Dabei ist auch ein Anteil für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen. Unter der Leitung vom Neuen Wohnen Zürich einigten sich die interessierten Genossenschaften, dass die rund 200 bis 230 Wohnungen für gemeinnützige Bauträger durch vier Bauträger realisiert werden sollen. Neben der GBMZ sind dies die Baugenossenschaft Hofgarten, die Wogeno und die Stiftung für kinderreiche Familien der Stadt Zürich.

Die Projektarbeiten für «Green City Manegg» konnten anschliessend gestartet werden. Bei diesem Projekt werden die Bauträger eng mit der Firma Marazzi-Losinger zusammenarbeiten, da diese vom Grundeigentümer einen Exklusiv-Vertrag

19.11.2010 Nord

für die Bebauung dieses Grundstückes hat. Es ist vorgesehen, dass im Jahr 2011 ein Wettbewerb durchgeführt wird. Das Ergebnis des Wettbewerbs werden wir nach heutiger Planung an einer ausserordentlichen Generalversammlung im Herbst 2011 vorstellen. Dann werden Sie über den Kreditantrag für das Projekt Manegg entscheiden können.

Seit einiger Zeit arbeiten wir zusammen mit der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP), der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und der Stadt Zürich am Leitbild «Seebahn-/Hohlstrasse». Diese Arbeiten konnten 2010 vorläufig abgeschlossen werden. Die nächsten Arbeiten sind nun Aufgabe der Stadt Zürich. Sobald in der Stadtverwaltung die entsprechenden Prozesse abgeschlossen sind, werden wir Ihnen dieses Leitbild vorstellen können.

Einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Quartiers Hard dürfte die Neugestaltung des Areals des Güterbahnhofes haben. Auf diesem Areal war das neue Polizei- und Justizzentrum des Kantons Zürich geplant. Nach dem Entscheid des Kantonsrates, das Budget für dieses Projekt nicht zu sprechen, ist die Zukunft dieses Areals offener denn je. Die GBMZ wird die Weiterentwicklung genau verfolgen. Sollte sich aus der nun eingetretenen Situation einmal die Chance ergeben, dass auf diesem Areal Wohnungen

22.12.2010 Ost

gebaut werden können, wird die GBMZ auf alle Fälle ihr Interesse anmelden.

Neben den Arbeiten an Projekten und strategischen und quartierbezogenen Planungen befasst sich der Vorstand der GBMZ auch mit der Bewirtschaftung und dem Unterhalt der bestehenden Siedlungen. Der Schwerpunkt bei den Renovationen im vergangenen Jahr lag bei der Siedlung V. Für diese Siedlung wurde die letzte Etappe des Einbaus von neuen Küchen und Fenstern realisiert. Im Jahr 2010 konnten 72 Wohnungen dieser Siedlung renoviert werden. Damit verfügen nun sämtliche Wohnungen der Siedlungen IV und V über moderne Küchen mit dem heute üblichen Komfort wie einem Geschirrspüler und Kühlschrank.

Wie immer werden die täglichen Arbeiten zuverlässig durch unsere Verwaltung erledigt. Im vergangenen Jahr gab es 40 Wohnungswechsel. Davon waren 15 Umsiedlungen von bisherigen Genossenschafter/innen in eine andere Wohnung.

Zusätzlich zu den täglichen Reparatur- und Unterhaltsarbeiten wurden 153 Zimmer, 43 Korridore und 74 Badezimmer/WC neu gestrichen. Auch 82 Parkett- und Inlaidböden sind erneuert worden.

Am 12. August 2010 hat Teuta Babanaj offiziell ihre dreijährige Grundausbildung zur Kauffrau B-Profil erfolgreich abgeschlossen und war bis Ende Februar 2011 noch für die GBMZ tätig. Somit durften wir am 2. August 2010 unsere neue Lernende, Marina Jovanovic, im Team begrüssen. Sie wird die Lehre zur Kauffrau E-Profil absolvieren.

Stillstand bedeutet Rückschritt. Daran denkt auch immer der Vorstand der GBMZ. Nach dem erfolgreichen Abschluss an der Siedlung Klee wird sich der Vorstand der GBMZ nicht einfach in Erfolg sonnen, sondern neue Projekte und Arbeiten anpacken. Interessante und anspruchsvolle Aufgaben wird es auch 2011 genügend geben.

Präsident
Felix Bosshard

WIR GEDENKEN

Im Jahr 2010 sind uns folgende Todesfälle gemeldet worden:

Wegmann	Annamarie	Zypressenstrasse 118	26.01.10
Bichet	Paul	Kanzleistrasse 104	16.04.10
Walter	Rudolf	Schreinerstrasse 52	25.05.10
Jaeckly	Nelly	Stüdliweg 7	10.06.10
Kistler	Rosmarie	Zurlindenstrasse 305	28.06.10
Jost-Bruderer	Margrit	Erismannstrasse 22	10.10.10
Windler	Karl	Hohlstrasse 169	11.10.10
Bürgi-Durrer	Hedy	Stauffacherstrasse 230	31.10.10
Fehr	Elsa	Aemtlerstrasse 180	10.12.10

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

UNSERE JUBILARE

Im Laufe des Jahres 2010 konnten folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf eine mehrjährige Mitgliedschaft zurückblicken:

Dörig-Oblak	Ana	Hohlstrasse 169	50 Jahre
Wenger-Loibl	Hans	Stüdliweg 6	50 Jahre
Reich	Ferdinand	Kanzleistrasse 102	50 Jahre
Eggenberger	Edith	Hohlstrasse 169	50 Jahre
Nagy	Istvan-Zolt	Ernastrasse 17	25 Jahre
Keller	Johann	Zypressenstrasse 145	25 Jahre
Naumann	Maria	Stüdliweg 3	25 Jahre
Sacco	Carmelo	Kanzleistrasse 108	25 Jahre
Zanetti	Danilo	Schreinerstrasse 51	25 Jahre
Christig	René	Ernastrasse 1	25 Jahre
Milekic	Nikola	Hohlstrasse 171	25 Jahre
Böhler	Eleonore	Stauffacherstrasse 232	25 Jahre
Forster	Albert	Stüdliweg 4	25 Jahre
Nägeli	Heidi	Aemtlerstrasse 182	25 Jahre
Joachim	Edgar	Stüdliweg 3	25 Jahre
Kellenberger	Kurt	Aemtlerstrasse 180	25 Jahre
Lapcevic	Drina	Ernastrasse 11	25 Jahre
Neumann	Harry	Anwandstrasse 45	25 Jahre
Wolfelsperger	Peter	Stauffacherstrasse 234	25 Jahre

Wir gratulieren diesen Jubilaren und wünschen ihnen
für die Zukunft alles Gute und viele schöne Tage.

BILANZ

per 31. Dez. 2010

GBMZ

Aktiven	2010 CHF	2009 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	9 226	5 967
Postkonto	2 025 455	643 237
Banken	61 419	276 104
Total flüssige Mittel	**2 096 100**	**925 308**
Wertschriften	63 425	63 425
Ausstehende Mietzinse	8 595	14 956
Eidg. Steuerverwaltung	6 020	3 853
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	221 245	17 200
Hauswart-/Malermaterial	2	2
Heizölvorräte	123 710	119 070
Total Umlaufvermögen	**2 519 097**	**1 143 814**
Anlagevermögen		
Beteiligungen	30 000	20 000
Liegenschaften	98 407 082	95 702 948
Amortisationskonten	–21 221 287	–20 067 756
	77 215 795	75 655 192
Baukonti		
Ruggächer «Klee»	63 144 508	34 356 962
Grünwald «Ringling»	1 215 861	1 137 072
Mobilien, Einrichtungen und Werkzeuge	91 375	91 732
Total Anlagevermögen	**141 667 539**	**111 240 958**
Total Aktiven	**144 186 636**	**112 384 772**

BILANZ

per 31. Dez. 2010

GBMZ

Passiven	2010 CHF	2009 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Bankschulden	7 181 271	216 843
Handwerkerkreditoren	309 968	325 618
Mietzinsvorauszahlungen	603 894	572 289
KK Heiz- und Warmwasserabrechnung	228 413	216 068
Noch nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital	16 000	46 200
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	99 095	53 240
	8 438 641	1 430 258
Langfristige Verbindlichkeiten		
Depositenkasse GBMZ	9 896 140	6 940 723
Hypothekarschulden	103 799 000	88 445 000
Darlehen SVW	5 000 000	450 000
	118 695 140	95 835 723
Total Fremdkapital	**127 133 781**	**97 265 981**
Rückstellungen und Fonds		
Erneuerungsfonds	10 714 664	9 969 306
Solidaritätsfonds	206 095	160 435
Total Rückstellungen und Fonds	**10 920 759**	**10 129 741**
Eigenkapital		
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	5 616 300	4 504 600
Allgemeine gesetzliche Reserve	201 000	194 000
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	170 767	145 376
Jahresgewinn	144 029	145 074
	314 796	290 450
Total Eigenkapital	**6 132 096**	**4 989 050**
Total Passiven	**144 186 636**	**112 384 772**

BETRIEBS-RECHNUNG

1. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010 CHF	2009 CHF
Ertrag		
Mietzinsertrag	8 851 256	8 707 885
Kapitalzinsen	6 653	4 721
a.o. Ertrag	2 187	696
Total Ertrag	**8 860 096**	**8 713 302**
Aufwand		
Passivzinsen		
Baurechtszinsen	278 955	272 364
Verzinsung der Hypotheken	1 272 435	1 281 660
Verzinsung Depositengelder/ Übrige Passivzinsen	169 554	155 936
Bankzinsen	13 596	31 676
	1 734 540	1 741 636
Reparaturen und Unterhalt	2 264 502	2 212 483
Abgaben und Versicherungsprämien	686 040	597 399
Verwaltungskosten	821 024	713 780
Vorstandsentschädigung	97 381	86 320
Einlage in Erneuerungsfonds	1 845 358	1 845 358
Abschreibungen		
Gebäude	1 153 531	1 305 845
EDV, Büromöbel, Fahrzeuge	20 000	20 000
a.o. Aufwand	48 222	–
Steuern	45 469	45 407
Total Aufwand	**8 716 067**	**8 568 228**
Jahresgewinn	**144 029**	**145 074**

VERWENDUNG DES BETRIEBSERGEBNISSES

per 31. Dez. 2010

(laut Antrag des Vorstandes)

	2010 CHF	2009 CHF
Vortrag vom Vorjahr	170 767	145 376
Jahresgewinn	144 029	145 074
Bilanzgewinn	**314 796**	**290 450**
Einlage in die allgemeine gesetzliche Reserve	–7 000	–7 000
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2.5%	–112 387	–112 683
Vortrag auf neue Rechnung	**195 409**	**170 767**

LIEGENSCHAFTEN DER GEMEINNÜTZIGEN BAU- UND MIETER-GENOSSENSCHAFT ZÜRICH

Siedlung		Liegenschaften	Baujahr	Total Wohnungen	Lokale	Parkplätze	Anlagewert (= Buchwert) CHF	Assekuranzwert 1025 % VKBW 2010 CHF
I	Anwand	45,47,49,51	1925	100			8 713 348	21 936 200
	Feld	54						
	Kanzlei	102,104,106,108						
	Schreiner	51						
II	Anwand	31,33,35	1926	80			8 195 974	20 947 600
	Schreiner	50,52,54						
	Kanzlei	92,94,96						
	Engel	49	1976	24				
III	Aemtler	180,182,184	1927	80			6 647 788	17 200 000
	Hardau	18,20						
	Zurlinden	303,305,307						
IV	Erna	18	1929	63	2		10 364 767	16 390 000
	Zypressen	141,143,145						
	Hohl	191,193,195,197						
V	Zypressen	118,120,122,124,126	1930	192	11		24 146 995	48 246 000
	Erismann	20,22,24	1931					
	Erna	1,3,5,7	1930					
	Erna	9	1931					
	Erna	11	1930					
	Erna	13	1890					
	Erna	13b	1955					
	Erna	15,17	1930					
	Stauffacher	218,220,222,224,226	1931					
	Stauffacher	228,230,232,234	1930					

Siedlung		Liegenschaften	Baujahr	Total Wohnungen	Lokale	Parkplätze	Anlagewert (= Buchwert) CHF	Assekuranzwert 1025 % VKBW 2010 CHF
VI	Stüdliweg	3,4,5,6,7,8,9,10	1931	142	6		11 572 391	33 923 300
	Erna	6,10,12,16	1931					
	Hohl	169	1960					
	Hohl	171,175,177,185,187	1932					
VII	Neunbrunnen	70,72,74,76,98,100,102	2002	65	7	71	26 630 424	25 892 700
	REFH	78 – 96	2002	10				
N-Joy Heinrich-Wolff-Strasse 10			2008	3		3	2 135 395	–
Total				**759**	**26**	**74**	**98 407 082**	**184 535 800**

GBMZ

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

Liegenschaften	Baujahr	Wohnungen						Total pro Strassenzug	Total pro Siedlung
		Häuser	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer		
Siedlung I									
Anwand 45–51	1925	4		1	25	12	2	40	
Feld 54	1925	1		2	8			10	
Kanzlei 102–108	1925	4			22	16	2	40	
Schreiner 51	1925	1		2	8			10	100
Siedlung II									
Anwand 31–35	1926	3	1	8	12	4		25	
Schreiner 50–54	1926	3		2	26	2		30	
Kanzlei 92–96	1926	3	1	8	12	4		25	
Engel 49	1976	1	19	5				24	104
Siedlung III									
Aemtler 180–184	1927	3	2	10	16	2		30	
Hardau 18–20	1927	2			20			20	
Zurlinden 303–307	1927	3	1	20	8	1		30	80
Siedlung IV									
Erna 18	1929	1			5	5		10	
Zypressen 141–145	1929	3		15	15			30	
Hohl 191–197	1929	4			20	3		23	63
Siedlung V									
Zypressen 118–126	1930	5		6	32			38	
Erismann 20–24	1931	3	2	10	9	3		24	
Erna 1	1931	1		1	6			7	
Erna 3–7	1930	3	1		23			24	
Erna 9	1931	1			8			8	
Erna 11	1930	1	1	1	5	1		8	
Erna 13	1890	1		1	1			2	
Erna 13b HW Werkstatt	1955	1							
Erna 15–17	1930	2		8	8			16	
Stauffacher 218–226	1931	5			32			32	
Stauffacher 228–234	1930	4	1	7	22	3		33	192

Liegenschaften	Baujahr	Wohnungen						Total pro Strassenzug	Total pro Siedlung
		Häuser	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer		
Siedlung VI									
Stüdliweg 3–10	1931	8	2	22	36			60	
Erna 6–16	1931	4	2	3	23			28	
Hohl 169	1960	1			10			10	
Hohl 171–187	1932	5	1	14	23	6		44	142
Siedlung VII				2 1/2 ZW	3 1/2 ZW	4 1/2 ZW	5 1/2 ZW		
Neunbrunnenstr. 78–96	2002	10					10	10	
Neunbrunnenstr. 70	2002	1				8		8	
Neunbrunnenstr. 72	2002	1		1		7		8	
Neunbrunnenstr. 74	2002	1			4	4		8	
Neunbrunnenstr. 76	2002	1		4	1	7	4	16	
Neunbrunnenstr. 98	2002	1					3	3	
Neunbrunnenstr. 100	2002	1				6		6	
Neunbrunnenstr. 102	2002	1		4	1	11		16	75
N-Joy									
Heinrich-Wolff-Str. 10	2008					1	2	3	3
Total		98	34	155	441	106	23		759

Lokale/Gewerbe

Hohlstrasse 195	Verwaltung
Hohlstrasse 197	1 Siedlungslokal
Hohlstrasse 169	2 Büros
Hohlstrasse 185/187	Kindergarten, Schule, Laden, Kellerlokal, Einzelzimmer
Ernastrasse 1	Ladenlokal
Ernastrasse 13	Tageshort, Hauswart Büro
Ernastrasse 13b	Hauswart Werkstatt
Stauffacherstrasse 220/222	1 Alterspflegewohnung
Stauffacherstrasse 234	Arztpraxis, Physiotherapie
Zypressenstrasse 120	4 Bastelräume
Neunbrunnenstrasse	6 Mehrzweckräume 1 Siedlungslokal 71 Garagenplätze
Heinrich-Wolff-Strasse 10	3 Garagenplätze

ANHANG

per 31. Dez. 2010

	2010 CHF	2009 CHF
Beteiligung		
Baugenossenschaft mehr als wohnen		
Zweck: Ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum verschaffen und erhalten.		
Genossenschaftskapital	2 133 000	2 104 300
Beteiligung der GBMZ	30 000	20 000
Beteiligungsquote	1.41%	0.95%
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Verpfändete Aktiven		
Liegenschaften (Buchwert)	77 215 795	75 655 192
	77 215 795	**75 655 192**
Beanspruchte Kredite		
Hypothekarschulden	103 799 000	88 445 000
Darlehen SVW	5 000 000	450 000
	108 799 000	88 895 000
Feuerversicherungswerte		
Liegenschaften	184 535 800	182 675 400
Verbindlichkeiten gegenüber Personalvorsorgeeinrichtungen	9 464	6 607

Wir haben uns als Vorstand der GBMZ mit den Risiken, welche die Jahresrechnung und das Tätigkeitsumfeld der Gesellschaft betreffen, in einem periodischen Prozess befasst und gemäss unserer Einstufung aus der Risikobeurteilung Massnahmen ergriffen, die Schlüsselrisiken zu vermeiden respektive eingegangene Schlüsselrisiken einzudämmen und zu überwachen.

ERNST & YOUNG

Ernst & Young AG
Brandschenkestrasse 100
Postfach
CH-8022 Zürich

Telefon +41 58 286 31 11
Fax +41 58 286 40 20
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der

Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich, Zürich

Zürich, 3. März 2011

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Ernst & Young AG

Armin Imoberdorf
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

i.V. Fabian Höhener
Zugelassener Revisionsexperte

Beilage
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Reinertrags

Mitglied der Treuhand-Kammer

JAHRESVERGLEICH ZUR BETRIEBSRECHNUNG 2006 BIS 2010

Aufwand	2006 CHF	2007 CHF	2008 CHF	2009 CHF	2010 CHF
Passivzinsen	1 731 788	1 827 592	1 950 165	1 741 636	1 734 540
Reparaturen und Unterhalt	2 004 623	1 913 326	2 353 811	2 212 483	2 264 502
Abgaben und Versicherungen	643 310	630 001	581 854	597 399	686 040
Steuern	28 237	88 683	57 042	45 407	45 469
Büro/Verwaltung	804 384	794 240	790 498	800 100	918 405
Abschreibungen	562 032	614 341	569 144	1 325 845	1 173 531
Einlage Erneuerungsfonds	1 557 921	1 679 097	1 826 754	1 845 358	1 845 358
Reingewinn	130 266	129 946	120 338	145 074	144 029
a.o. Aufwand	10 760	18 503	57 407	–	48 222
Total	7 473 321	7 695 729	8 307 013	8 713 302	8 860 096

Ertrag	2006 CHF	2007 CHF	2008 CHF	2009 CHF	2010 CHF
Mietzinse	7 466 398	7 651 070	8 300 407	8 707 885	8 851 256
Aktivzinsen	5 381	5 391	6 306	4 721	6 653
a.o. Ertrag	1 542	39 268	300	696	2 187
Total	7 473 321	7 695 729	8 307 013	8 713 302	8 860 096

DIE BILANZ IM JAHRESVERGLEICH AKTIVEN

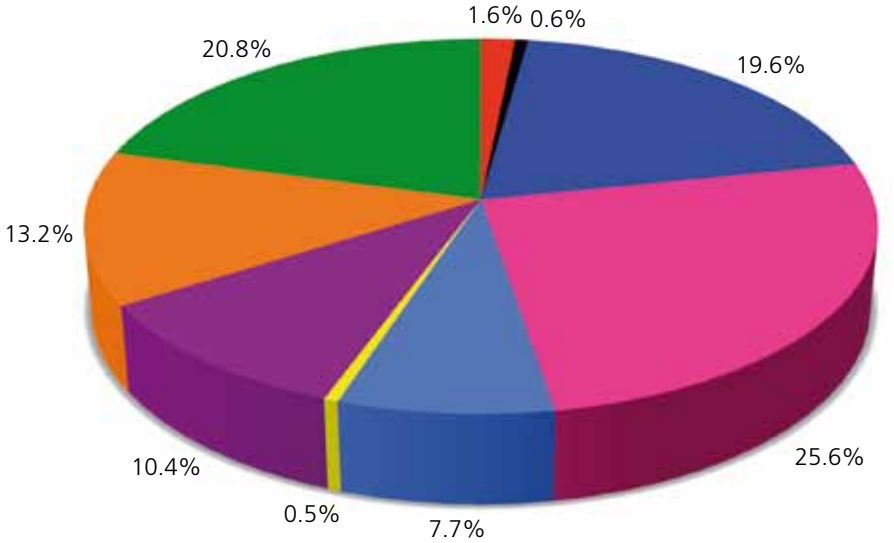
Aktiven	2006 CHF	2007 CHF	2008 CHF	2009 CHF	2010 CHF
Kasse	14 971	9 706	10 719	5 967	9 226
Postkonto	311 268	411 541	527 500	643 237	2 025 455
Banken	317 308	43 483	67 368	276 104	61 419
Wertschriften	63 425	63 425	63 425	63 425	63 425
Debitoren	58 570	50 483	62 710	36 009	235 860
Materialvorräte	2	2	2	2	2
Heizölvorräte	103 580	89 493	73 616	119 070	123 710
Mobiliar und Einrichtungen	21 140	–	–	91 732	91 375
Liegenschaften und Beteiligungen	82 206 071	85 179 121	90 164 391	95 722 948	98 437 082
Baukonti	2 138 273	3 619 147	20 922 356	35 494 034	64 360 369
Aktive Rechnungsabgrenzung	–	–	–	–	–
Bilanzsumme	85 234 608	89 466 401	111 892 086	132 452 528	165 407 923

DIE BILANZ IM JAHRESVERGLEICH PASSIVEN

Passiven	2006 CHF	2007 CHF	2008 CHF	2009 CHF	2010 CHF
Kreditoren	243 857	686 750	777 563	325 618	309 968
Im Voraus erhaltene Mietzinse	349 543	405 070	499 434	572 289	603 894
Zur Auszahlung fälliges AK	57 400	16 200	64 200	46 200	16 000
Kontokorrent Heizabrechnung	119 282	67 469	54 929	216 068	228 413
Transitorische Passiven	107 679	100 797	105 740	53 240	99 095
Depositengelder	5 565 732	5 538 714	6 024 843	6 940 723	9 896 140
Hypotheken	48 724 615	48 458 328	70 191 048	88 895 000	108 799 000
Bankschulden	–	2 467 123	998 936	216 843	7 181 271
Erneuerungsfonds	7 273 097	8 297 194	9 123 948	9 969 306	10 714 664
Mietzinsausfallreserve	154 545	154 545	154 545	0	0
Hilfsfonds/Solidaritätsfonds	118 820	164 540	210 260	160 435	206 095
Anteilscheinkapital	4 493 600	4 472 600	4 472 600	4 504 600	5 616 300
Gesetzliche Reserve	173 400	180 000	187 000	194 000	201 000
Abschreibungskonto	17 599 566	18 192 767	18 761 911	20 067 756	21 221 287
Gewinn-/Verlustvortrag am 1.1.	123 206	134 358	144 792	145 376	170 767
Jahresgewinn	130 266	129 946	120 338	145 074	144 029
Bilanzsumme	85 234 608	89 466 401	111 892 086	132 452 528	165 407 923

PROZENTUALE ANTEILE DES AUFWANDES AM ERTRAG

gemäss Betriebsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010



- Passivzinsen
- Reparaturen und Unterhalt
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Büro/Verwaltung
- Abschreibungen
- Fondseinlagen
- Reingewinn
- a.o. Aufwand

MIETZINSERTRAG 2010

	CHF
Siedlung I	996 179
Siedlung II	908 891
Siedlung III	751 727
Siedlung IV	689 840
Siedlung V	2 119 247
Siedlung VI	1 367 997
Siedlung VII	1 644 203
Gewerberäume/Bastelräume	153 816
Parkplätze	110 768
N-Joy	108 588
Total	**8 851 256**

widmer maler ag

Malerarbeiten innen & aussen
Generalunternehmung
für Umbauarbeiten aller Art.

Widmer Maler AG bringt Farbe in Ihr Leben und steht für kompetente Betreuung rund um alle Mal- und Lackierarbeiten: von der kompetenten Beratung bis hin zur fachgerechten Durchführung der einzelnen Maßnahmen. Dabei verbinden wir präzises Handwerk mit modernster Technik und werden höchsten Ansprüchen an Qualität gerecht

Zweierstrasse 35
8004 Zürich
Tel. 044 430 31 29
Fax 044 430 31 28
Internet www.widmer-maler.ch
E-Mail info@widmer-maler.ch

ZUSAMMENSETZUNG DES ANTEILSCHEINKAPITALS

		CHF	CHF
34	1-Zimmer-Wohnungen	4 200	142 800
146	2-Zimmer-Wohnungen	5 000	730 000
9	2½-Zimmer-Wohnungen	12 000	108 000
433	3-Zimmer-Wohnungen	5 900	2 554 700
1	3-Zimmer-Wohnung (Notwohnung)	–	–
1	3½-Zimmer-Wohnung (Ex-Verwaltung)	8 000	8 000
6	3½-Zimmer-Wohnungen	15 000	90 000
59	4-Zimmer-Wohnungen	6 700	395 300
3	4½-Zimmer-Wohnungen (Umbau-Whg.)	8 000	24 000
43	4½-Zimmer-Wohnungen	18 000	774 000
4	5-Zimmer-Wohnungen	7 600	30 400
7	5½-Zimmer-Wohnungen	24 000	168 000
10	5½-ZW (Reiheneinfamilienhäuser)	28 000	280 000
756	Wohnobjekte		
6	Mehrzweckräume Siedlung VII	3 000	18 000
1	Fotoatelier an der Ernastrasse 1	5 000	5 000
1	Arztpraxis an der Stauffacherstr. 234	5 300	5 300
1	Physiotherapie-Raum, Stauffacherstr. 234	5 100	5 100
1	Ladenlokal an der Hohlstrasse 187	7 000	7 000
1	Büro an der Hohlstrasse 169	4 200	4 200
1	Büro an der Hohlstrasse 169	3 600	3 600
1	Lagerraum an der Hohlstrasse 187	3 500	3 500
1	Alterspflegewohnung «Oasi»	16 800	16 800
Total gemäss Objekte			**5 373 700**
SBB			800
Stadt Zürich			241 800
Total			**5 616 300**

RESERVEN

	CHF
Gesetzliche Reserven	
Saldo am 1. Januar 2010	194 000
Einlage 2010	7 000
Saldo am 31. Dezember 2010	201 000
Solidaritätsfonds	
Saldo am 1. Januar 2010	160 435
Einlage 2010	45 660
Entnahme 2010	0
Saldo am 31. Dezember 2010	206 095

«KLEE» AUSBAUSTANDARD

BEWEGUNGEN

	CHF
Bewegungen auf dem Abschreibungskonto	
Saldo am 1. Januar 2010	20 067 756
Abschreibung 2010	1 153 531
Saldo am 31. Dezember 2010	21 221 287
Bewegungen auf dem Erneuerungsfonds	
Saldo am 1. Januar 2010	9 969 306
Einlage 2010 zu Lasten Jahresrechnung	1 845 358
	11 814 664
Entnahmen für Erneuerungsarbeiten:	
Siedlung I	–
Siedlung II	–
Siedlung III	–
Siedlung IV	–
Siedlung V	1 100 000
Siedlung VI	–
Siedlung VII	–
Saldo am 31. Dezember 2010	10 714 664

REPARATUREN UND UNTERHALT

(ohne Arbeiten zu Lasten Erneuerungsfonds und ohne aktivierte Positionen)

Kostenstelle	Total CHF	Siedlung I CHF	Siedlung II CHF	Siedlung III CHF	Siedlung IV CHF	Siedlung V CHF	Siedlung VI CHF	Siedlung VII CHF
Hauswartbetrieb	412 500	54 100	56 700	43 200	47 500	96 400	74 000	40 600
Fremdmaler	590 285	119 897	82 258	78 953	85 817	120 114	73 366	29 880
Elektriker	49 955	3 621	2 917	8 570	7 962	10 375	6 769	9 741
Lifte	41 889	–	2 227	–	3 533	–	–	36 129
Maurer/Gipser/Plättli	382 136	34 490	36 778	27 340	24 192	67 551	40 791	150 994
Sanitär/Heizung	144 002	3 168	4 431	1 872	619	80 915	50 229	2 768
Dachdecker	48 664	2 698	3 167	268	995	28 520	13 016	–
Schlösser/Schlüssel	11 635	2 580	1 236	3 276	865	1 304	195	2 179
Holz/Parkett/Glas	174 566	29 505	27 866	26 631	23 934	31 706	34 754	170
Rollläden/Storen	10 485	552	-	810	773	4 555	856	2 939
Gärtner	93 881	7 991	9 218	10 862	2 825	22 102	13 787	27 096
Fremdreinigung	217 004	22 089	22 190	25 418	24 798	58 413	42 536	21 560
Küchenapparate	42 004	1 197	4 248	16 289	1 923	1 026	2 554	14 767
Übrige Reparaturen und Unterhalt	45 496	2 199	1 746	2 898	9 159	8 063	2 840	18 591
Total	2 264 502	284 087	254 982	246 387	234 895	531 044	355 693	357 414

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Stand 1. April 2011

Vorstand	
Präsident	Felix Bosshard
Vizepräsident	Franco Taiana
Aktuarin	Esther Gossweiler
Beisitzer	Marc Gantner
	Trudi Furrer
	Andreas Meyer
	Paul Sprecher
	Peter Waser
Städtischer Vertreter	Lukas Walpen
Revisionsstelle	Ernst & Young AG, Bleicherweg 21, 8022 Zürich
Verwaltung	
Geschäftsführer	Alfred Hess
Verwaltung	Matthias Lüthi
	Anita Egli
	Sandy Meier
Lernende	Marina Jovanovic
Büro	Hohlstrasse 195, 8004 Zürich Telefon 044 245 90 70 Fax 044 245 90 79
Öffnungszeiten	Dienstag bis Freitag 08.00 bis 10.00 Uhr Dienstag bis Donnerstag 14.00 bis 15.00 Uhr
Hauswarte	Alexander Stefani
	Janos Cseri
	Florian Mauthe
	Werner Strebel
Teilzeithauswart	Christian Hubschmid

TELEFON-HAUPTNUMMERN:

TELEFON-ZENTRALE 044 245 90 70
FAX 044 245 90 79
NOTFÄLLE 079 832 88 70
(ausserhalb der normalen Geschäftszeit)

Für Reparaturen verwenden Sie die Schadenmeldungen, welche bei allen Hauswartbriefkästen aufliegen.

ZIÖRJEN

Bauunternehmung AG
zioerjen.bauag@swissonline.ch

Winterthurerstrasse 441
8051 Zürich
Tel. 044 320 19 20
Fax 044 320 19 21

Seestrasse 68
8700 Küsnacht
Tel. 044 910 90 80
Fax 044 910 90 49