

INHALTSVERZEICHNIS

Einladung	3
Die GBMZ auf einen Blick	4
Jahresbericht	6
Wir gedenken	10
Unsere Jubilare	11
Bilanz	12
Erfolgsrechnung	14
Anhang – Bewertungsgrundsätze	17
Anhang – Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	18
Bericht der Revisionsstelle	21
Verwendung des Bilanzgewinns	23
Liegenschaften der GBMZ	24
Der Mieterfranken	27
Verzeichnis der Hypotheken, Darlehen und Festen Vorschüsse	28
Mietzinsertrag	30
Fonds und Reserven	31
Nettomieten, Nebenkosten und Genossenschaftskapital	32
Die Organe der Genossenschaft	34
Kontakt, Schadenmeldungen und Notfallnummern	35

EINLADUNG

zur 91. ordentlichen Generalversammlung der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich

am Donnerstag, 19. Mai 2016, 19.00 Uhr im Theatersaal, Volkshaus Zürich, Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich

Traktanden

- 1 Wahl der Stimmenzähler/-innen und der Protokollprüfer/-innen
- 2 Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 21. Mai 2015
- 3 Jahresbericht 2015
- 4 Jahresrechnung 2015
 - a) Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang
 - b) Bericht der Revisionsstelle
 - Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsergebnisses und Festsetzung einer allfälligen Verzinsung des Genossenschaftskapitals
 - d) Entlastung des Vorstandes
- 5 Wahlen
 - a) Präsident
 - b) Vorstandsmitglieder
 - c) Revisionsstelle
- 6 Ehrungen und Jubilare
- 7 Projekte
 - a) Kreditantrag für den Kauf der Liegenschaft «LOFT1», Erismannstrasse 2, 8004 Zürich
 - b) Information Projekt «Grünwald Ringling»
 - c) Information Projekt «GreenCity Manegg»
 - d) Information diverse Projekte
- 8 Verschiedenes

Die Stimmkarte erhalten Sie beim Eingang in den Theatersaal.

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 21. Mai 2015 kann nach Voranmeldung auf der Verwaltung eingesehen werden.

DIE GBMZ AUF EINEN BLICK

	2015 CHF
	Cnr
Gebäude-Anlagekosten (vor Abschreibungen)	196 547 253
Gebäudeversicherungssumme	256 322 400
Hypotheken/Darlehen/Feste Vorschüsse	134 767 324
Depositenkasse	13 250 046
Erneuerungsfonds	19 789 604
Eigenkapital	11 881 690
Mietzinsertrag (netto)	12 766 752
Verwaltungsaufwand	967 325
Liegenschaftsaufwand (ohne Einlagen in Erneuerungsfonds)	3 713 407
Einlage in Erneuerungsfonds	2 563 224
Abschreibungen und Wertberichtigungen	3 136 927
Finanzaufwand	2 524 429
Anzahl Wohnungen	944
Anzahl Nebenobjekte	209
Anzahl Wohnungswechsel	55
davon Umsiedlungen	11
Anzahl Mitarbeitende/Stellenprozente	12/984%
Anzahl Auszubildende	1



JAHRESBERICHT 2015

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Am 10. September 2015 fand das für die GBMZ wichtigste Ereignis des vergangenen Jahres statt: die Grundsteinlegung für die neue Siedlung in der GreenCity Manegg.

Die Vertreterinnen und Vertreter der vier gemeinnützigen Bauträger sowie die verantwortlichen Personen von Losinger Marazzi, der Wohnbaugenossenschaften Zürich und der Stadt Zürich fanden sich bei strahlend schönem Wetter zu diesem festlichen Anlass ein. In mehreren Ansprachen liessen die Rednerinnen und Redner die Planungs- und Vorbereitungszeit Revue passieren und äusserten ihre Freude über den Baubeginn.

In seiner Rede wies Herr Bernard von Losinger Marazzi auf den Umfang und die Bedeutung des Projekts hin: Auf dem ehemaligen Industrieareal werden nicht nur bald sehr viele Baukräne zu sehen sein, sondern es entsteht ein gänzlich neuer Stadtteil. Den Anfang dieser Entwicklung machen die gemeinnützigen Bauträger; sie überbauen die ersten Baufelder.

Barbara Thalmann, die Präsidentin von Wohnbaugenossenschaften Zürich, erinnerte daran, dass dank der Unterstützung im Gemeinderat von Zürich gemeinnützige Bauträger in diesem neuen Stadtteil 235 Wohnungen erstellen werden. In einem aufwändigen und fairen Verfahren bestimmten die interessierten gemeinnützigen Bauträger diejenigen Bauträger, die hier bauen können. Dies sind die Wogeno, die Genossenschaft Hofgarten, die Stiftung für kinderreiche Familien der Stadt Zürich und eben die GBMZ.

Der Präsident der GBMZ wies in seiner Ansprache auf die gute und enge Zusammenarbeit der vier gemeinnützigen Bauträger hin. In den vergangenen fünf Jahren fanden viele Sitzungen statt, an denen anspruchsvolle Themen geklärt werden mussten. Eine besondere Herausforderung war die Erarbeitung des TU-Vertrags mit Losinger Marazzi. Alle nicht immer einfachen Probleme konnten gelöst werden, so dass wir nun hier stehen und den Baubeginn dieser Siedlung feiern können.

Als vierter Redner sprach Stadtrat Daniel Leupi, der als Vorsteher des Finanzdepartements zugleich Präsident der Stiftung für kinderreiche Familien der Stadt Zürich ist. Er strich die Bedeutung des Projekts für die Stadt Zürich heraus: Ein neuer Stadtteil mit insgesamt rund 700 Wohnungen verlangt von der Stadt auch die Erstellung einer passenden Infrastruktur, weshalb auf dem Areal ein neues Primarschulhaus ent-

stehen wird. Dieses wird bei Bezug der Wohnungen jedoch noch nicht zur Verfügung stehen.

Im Anschluss an die Ansprachen hatten die vier Rednerinnen und Redner die Aufgabe, die Kiste mit Dokumenten aus der Planungszeit mit Kies in einem grossen Behälter zu bedecken. Anschliessend folgte der Apéro riche, eine gute Gelegenheit für Gespräche mit vielen Anwesenden. Das schöne Wetter und die vielen interessanten und bekannten Personen, die an diesem Anlass teilnahmen, verleiteten viele,



etwas länger zu verweilen. Solche Anlässe sind ja nicht so häufig, man soll sie auch geniessen.

Neben diesem Grossanlass fanden im Jahr 2015 regelmässig Sitzungen der gemeinnützigen Bauträger untereinander und mit Losinger Marazzi statt. An diesen Sitzungen wurden viele kleinere und grössere Themen und Aufgaben besprochen, die sich bei Bauprojekten in der Planung und der Vorbereitung für die Realisierung ergeben. Im Laufe des Jahres konnten viele Themen geklärt und viele verwendete Materialien des Neubaus bestimmt werden.

Ende des Jahres warteten wir noch auf die Baufreigabe für die Obergeschosse unseres Gebäudes. Wir rechnen aber damit, dass dieses Gebäude in der ersten Jahreshälfte 2016 sichtbar wachsen wird.

In der GreenCity Manegg entsteht die zehnte Siedlung der GBMZ. Die 85 neuen Wohnungen sollten im Sommer 2017 bezugsbereit sein. Mit der Fertigstellung dieser Siedlung wird die GBMZ mehr als 1000 Wohnungen anbieten können und damit zu den grossen Genossenschaften in Zürich zählen. Bei unserem anderen Bauprojekt, dem Ringling in Höngg,







müssen wir uns noch einige Zeit gedulden, bis wir bauen können. Hier ging es auf dem aufgezwungenen Weg über die Gerichte aber einen grossen Schritt weiter.

Im Frühling 2015 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde der Gegner in allen Punkten ab. Damit hat das Verwaltungsgericht den Bauentscheid der Stadt Zürich und den Entscheid des Baurekursgerichts auf der ganzen Linie bestätigt. Das Verwaltungsgericht würdigte sowohl das Projekt als auch das Verfahren.

Trotz des klaren Urteils des Verwaltungsgerichts mussten wir davon ausgehen, dass die Gegner des Projekts dieses Verfahren an die nächst höhere Stufe weiterziehen. Dies trat dann auch ein, sodass sich jetzt das Bundesgericht damit befassen muss. Der Schriftenwechsel und die Stellungnahme von verschiedenen Ämtern haben stattgefunden. Wir warten nun auf das Urteil des Bundesgerichts und hoffen, dass dies ebenso positiv ausfällt wie das Urteil des Verwaltungsgerichts. Wenn dies zutrifft, dann können wir mit den Vorbereitungsarbeiten für die Bauphase beginnen.

Zurzeit finden archäologische Grabungsarbeiten auf dem Grundstück statt. Die Archäologen erwarten Funde aus keltischer und römischer Zeit. Die Grabungen dauern bis Sommer 2016 und sollten die Bauarbeiten nicht tangieren. Im besten Fall rechnen wir mit Baubeginn in der 1. Jahreshälfte 2017. Bei den Bemühungen für ein weiteres Bauprojekt sind wir möglicherweise weiter gekommen. Die Stadt Zürich führt einen Investorenwettbewerb für das Hardturmareal durch. Hier sollen ein Fussballstadion, eine Siedlung für einen

gemeinnützigen Bauträger und weitere Bauten von Investoren errichtet werden. Die GBMZ nimmt im Team von Losinger Marazzi an diesem Investorenwettbewerb teil. Wir kennen schliesslich diese Firma vom Projekt Manegg und diese Firma kennt uns. Mit dem TU-Vertrag für das Projekt Green-City Manegg haben wir eine gute Grundlage für die Zusammenarbeit für das Projekt Hardtum.

Insgesamt nehmen fünf Teams an diesem Investorenwettbewerb teil. Falls unser Team gewinnen sollte und die nachfolgenden politischen Hürden gemeistert werden können, wird die GBMZ auf dem Hardturmareal mindestens 170 Wohnungen erstellen können.



Neben der Realisierung von Neubauten sind der Unterhalt und die Erneuerung der bestehenden Siedlungen eine zentrale Aufgabe einer Genossenschaft. Im Jahr 2015 lag der Schwerpunkt auf der Sanierung der Siedlung 1/Feld, wo wir die erste Etappe der Erneuerung durchführen konnten: In 50 Wohnungen wurden alle Fenster ersetzt, neue Küchen eingebaut, das separate WC erneuert und die gesamten Elektroinstallationen auf den neusten Stand gebracht. Durch Einbau von Induktionsherden und neuen Isolierfenstern konnte die Energieeffizienz verbessert werden.

Im Innenhof der Siedlung 4/Zypressen wurden eingefärbte Betonplatten verlegt. Damit ist der Zugang zum Siedlungslokal nun auch bei schlechtem Wetter ohne nasse Füsse gewährleistet.

Neben grossen Renovationen fallen regelmässig auch kleinere Renovations- und Unterhaltsarbeiten an, insbesondere bei Wohnungswechseln. Im vergangenen Jahr wurden 124 Zimmer, 42 Korridore, 78 Küchen und 96 Badezimmer/ WC frisch gestrichen sowie 49 Parkett- und Linoleumböden erneuert.

2015 gab es lediglich 55 Wohnungswechsel, davon waren 11 Umsiedlungen von bisherigen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern in eine andere Wohnung der GBMZ. Wie immer wurden die täglichen Arbeiten zuverlässig und kompetent durch unsere Verwaltung erledigt.

Ende Januar 2015 wurde Anita Egli pensioniert. Sie war beinahe zehn Jahre für die GBMZ tätig und geniesst nun ihren verdienten Ruhestand. Seit Februar 2015 arbeitet Daniela Keller in einem 50%-Pensum als Buchhalterin bei der GBMZ. Vorstand und Verwaltung freuen sich darauf, im Laufe des Jahres 2016 Baufortschritte bei unserem Projekt Manegg beobachten zu können. Die Einrichtung der Musterwohnung und der Beginn der Vermietung werden weitere wichtige Schritte auf dem Weg zur Fertigstellung der Siedlung sein. Beim Projekt Ringling hoffen wir auf einen positiven Entscheid des Bundesgerichts, um die Bauausführungsplanung starten zu können. Dies wäre ein weiterer Meilenstein in der Weiterentwicklung der GBMZ.

Felix Bosshard



WIR GEDENKEN

Im Jahr 2015 sind uns folgende Todesfälle gemeldet worden:

Stüdliweg 6	Januar/Februar
Aemtlerstrasse 180	1. März
Stüdliweg 3	5. März
Ernastrasse 9	8. Mai
Weidmannstrasse 8	8. Juli
Engelstrasse 49	August
Weidmannstrasse 10	20. September
Ernastrasse 10	24. September
Ernastrasse 5	1. November
Am Suteracher 61	6. November
Am Suteracher 61	20. November
	Aemtlerstrasse 180 Stüdliweg 3 Ernastrasse 9 Weidmannstrasse 8 Engelstrasse 49 Weidmannstrasse 10 Ernastrasse 10 Ernastrasse 5 Am Suteracher 61

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



UNSERE JUBILARE

Im Laufe des Jahres 2015 konnten folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf eine mehrjährige Mitgliedschaft zurückblicken:

Franz Eicher	Anwandstrasse 31	50 Jahre
Elisabeth Frei	Ernastrasse 17	50 Jahre
Josef Wenger	Ernastrasse 6	50 Jahre
Salvatore Amato	Anwandstrasse 45	25 Jahre
Sagrario Ares-Bande	Hohlstrasse 175	25 Jahre
Franz Eicher	Stauffacherstrasse 228	25 Jahre
Berta Wyden	Stüdliweg 9	25 Jahre

Wir gratulieren diesen Jubilaren und wünschen Ihnen für die Zukunft alles Gute.

BILANZ PER 31. DEZEMBER

		2015	2014
	AKTIVEN	CHF	CHF
	Flüssige Mittel	7 655 171.62	9 532 717.85
1.1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7 544.05	8 916.35
1.2	Übrige kurzfristige Forderungen	10 593.03	9 060.70
1.3	Aktive Rechnungsabgrenzungen	145 007.39	90 889.75
	Umlaufvermögen	7 818 316.09	9 641 584.65
1.4	Finanzanlagen	366 155.40	357 255.40
	Mobilien, Fahrzeuge und Einrichtungen	40 648.30	51 925.00
1.5	Liegenschaften (brutto)	194 414 914.05	192 364 914.05
	Abschreibungen Liegenschaften	-34 666 305.70	-31 547 878.95
	Immobilien	159 748 608.35	160 817 035.10
1.5	Übergangskonto N-Joy	2 132 339.30	2 132 339.30
1.6	Baukonten	11 798 768.24	3 277 512.15
	Total Sachanlagen	173 720 364.19	166 278 811.55
	Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	10 200.00	0.00
	Anlagevermögen	174 096 719.59	166 636 066.95
	TOTAL AKTIVEN	181 915 035.68	176 277 651.60

Die Ziffern verweisen auf die Erläuterungen im Anhang ab Seite 18

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde erstmals nach den Bestimmungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechtes (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst. Die von der Generalversammlung genehmigte Jahresrechnung 2014 ist aber nach wie vor gültig. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben werden, sind auf Seite 17 beschrieben.

	2015	2014
PASSIVEN	CHF	CHF
2.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	396 673.35	256 068.30
2.2 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	546 680.00	411 680.00
2.3 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	171 372.28	152 552.65
2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen	1 090 104.07	1 261 332.70
Kurzfristiges Fremdkapital	2 204 829.70	2 081 633.65
2.5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	147 470 690.12	143 648 036.45
Erneuerungsfonds	19 789 603.50	18 206 379.50
Solidaritätsfonds	568 222.00	500 382.00
Langfristiges Fremdkapital	167 828 515.62	162 354 797.95
Fremdkapital	170 033 345.32	164 436 431.60
Genossenschaftskapital	10 959 500.00	10 959 500.00
Gesetzliche Gewinnreserven	275 000.00	265 000.00
Freiwillige Gewinnreserven	330 000.00	330 000.00
Gewinnvortrag	56 520.10	108 256.30
Jahresgewinn	260 670.26	178 463.70
Bilanzgewinn	317 190.36	286 720.00
Eigenkapital	11 881 690.36	11 841 220.00
TOTAL PASSIVEN	181 915 035.68	176 277 651.60

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

	2015 CHF	2014 CHF
Mietzinsertrag (netto)	12 766 751.85	12 902 632.00
Zuschüsse	97 184.00	97 189.00
Aktivierte Eigenleistungen	337 269.05	0.00
Sonstige betriebliche Erträge	18 663.47	5 670.30
Ertrag aus Leistungen	13 219 868.37	13 005 491.30
Personalaufwand Hauswarte	464 395.50	436 631.80
Eigenmiete Hauswartslokale	29 050.45	29 337.90
Material Hauswarte	22 757.65	43 008.55
Reparaturen und Unterhalt	2 011 844.75	1 793 988.50
Einlagen Erneuerungsfonds	2 563 224.00	2 563 224.00
Baurechtszinsen	278 508.70	278 508.70
Allgemeinstrom	131 540.80	107 865.40
Wasser und Abwasser	411 913.10	415 617.35
Kehrichtabfuhr	154500.15	156 486.00
Versicherungen	129130.70	129 421.30
Übriger betrieblicher Aufwand	79 765.43	26 023.60
Total Liegenschaftsaufwand	6 2 7 6 6 3 1 . 2 3	5 980 113.10
Bruttoergebnis	6 9 4 3 2 3 7 . 1 4	7 025 378.20
Personalaufwand Verwaltung	592 081.55	587 145.55
Eigenmiete Geschäftsstelle	30 787.10	31 110.75
Genossenschaftsaufwand	187 086.50	174 015.05
Sonstiger Sachaufwand	157 370.28	197 476.75
Total Verwaltungsaufwand	967 325.43	989 748.10

	2015	2014
	CHF	CHF
Abschreibungen Liegenschaften	2 218 426.75	2 025 338.50
Wertberichtigungen Liegenschaften/Land	900 000.00	900 000.00
Abschreibungen Geräte, EDV, Mobilien, Fahrzeuge	18 500.00	19 000.00
Total Abschreibungen und Wertberichtigungen	3 136 926.75	2 944 338.50
Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlichem Erfolg und Steuern	2 838 984.96	3 091 291.60
Hypothekarzinsen	2 403 857.79	2 671 435.90
Verzinsung Depositenkasse	120 571.05	132 899.00
Total Finanzaufwand	2 524 428.84	2804334.90
Finanzertrag	4 458.34	16 462.90
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	128 007.45	0.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	171 847.65	0.00
Jahresgewinn vor Steuern	362 854.66	303 419.60
Direkte Steuern	102 184.40	124 955.90
JAHRESGEWINN	260 670.26	178 463.70



ANHANG Bewertungsgrundsätze

Finanzanlagen:

Die Titel werden zum Anschaffungswert bilanziert.

Liegenschaften:

Der Liegenschaftswert brutto beinhaltet die ursprünglichen Anlagekosten, zuzüglich der seither getätigten wertvermehrenden Investitionen. Die Liegenschaften werden indirekt wie folgt abgeschrieben:

Siedlung 1 bis 5: 1.25% des Anlagewertes Siedlung 6: keine Abschreibung Siedlung 7 bis 9: 1.50% des Anlagewertes

Siedlung 10: ausserordentliche Abschreibung für Abbrüche und Dekontaminationsarbeiten

Baukonten:

Den Baukonten werden die Aufwendungen für den Erwerb von Liegenschaften, die Erstellung der Bauten sowie allfällige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen belastet.

Depositenkasse:

Die Depositenkassengelder werden zum Nominalwert bilanziert und werden unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen, da diese Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen.

Erneuerungsfonds:

Dem Erneuerungsfonds werden gemäss den Bestimmungen der Stadt Zürich jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen. Dem Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken.

Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen:

Die Genossenschaft hat mit der SBB einen Baurechtsvertrag für die Siedlung Neunbrunnen mit einer Laufzeit von 100 Jahren abgeschlossen. Das Baurecht begann mit dem Eintrag im Grundbuch vom 5.7.2000. Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt CHF 278 508.70.

ANHANG

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2015 CHF	2014 CHF
Ausstehende Mietzinsen	7 544.05	8 916.35
1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7 544.05	8 916.35
Forderungen gegenüber Eidg. Steuerverwaltung	10593.03	9 060.70
1.2 Übrige kurzfristige Forderungen	10 593.03	9 060.70
Noch nicht abgerechnete Versicherungsleistungen	0.00	30 782.35
Aufgelaufener Saldo aus Heizkostenabrechnung	34643.69	39 896.80
Diverses	110363.70	20210.60
1.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen	145 007.39	90 889.75
1.5 Aktive kecililuligsabgrenzuligen	145 007.39	90 869.73
Aktien Bank Coop AG	9701.40	9701.40
Anteilschein Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG	7 000.00	7 000.00
Aktien Logis Suisse	16100.00	7 000.00
Anlagestrategiefonds Migros Bank	193 354.00	193 354.00
Kassenobligationen Migros Bank	70 000.00	70 000.00
Baugenossenschaft mehr als wohnen		
Genossenschaftskapital	14100000.00	6 500 000.00
Beteiligung der GBMZ	30 000.00	30 000.00
Kapitalquote	0.21%	0.46%
Stimmrechtsquote	1 Stimme	1 Stimme
Baugenossenschaft Kalkbreite		
Genossenschaftskapital	5 307 000.00	4829000.00
Beteiligung der GBMZ	10000.00	10200.00
Kapitalquote	0.19%	0.21%
Stimmrechtsquote	1 Stimme	1 Stimme
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS		
Genossenschaftskapital	434 000.00	434 000.00
Beteiligung der GBMZ	20 000.00	20 000.00
Kapitalquote	4.61%	4.61%
Stimmrechtsquote	1 Stimme	1 Stimme
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW		
Genossenschaftskapital	2 800 000.00	2 745 000.00
Beteiligung der GBMZ	10000.00	10 000.00
Kapitalquote	0.36%	0.36%
Stimmrechtsquote	1 Stimme	1 Stimme
1.4 Finanzanlagen	366 155.40	357 255.40

		2015	2014
_		CHF	CHF
	Liegenschaften (brutto)	196 547 253.35	194 497 253.35
1.5	Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven	196 547 253.35	194 497 253.35
	Baukonto Grünwald «Ringling»	1 589 622.89	1 573 154.25
	Baukonto GreenCity «Manegg»	10 209 145.35	1 704 357.90
1.6	Baukonten	11798768.24	3 277 512.15
	Kreditoren	396 673.35	256 068.30
2.1	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	396 673.35	256 068.30
	Amortisation von langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	546 680.00	411 680.00
2.2	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	546 680.00	411 680.00
	Steuerverbindlichkeiten	30 000.00	63 643.95
	Verrechnungssteuer auf Depositen- und Genossenschaftskapital	62 572.28	66 558.70
	Auszahlbares Genossenschaftskapital	78 800.00	22 350.00
2.3	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	171 372.28	152 552.65
	Transitorische Passiven	28 000.00	74833.00
	Vorausbezahlte Heizraten	283 848.10	411 892.20
	Vorausbezahlte Mieten	750255.97	749607.50
	Revisionskosten	28 000.00	25 000.00
2.4	Passive Rechnungsabgrenzungen	1 090 104.07	1 261 332.70
	Hypotheken	111 566 000.00	118 751 000.00
	Feste Vorschüsse	3 176 064.00	6 696 064.00
	Darlehen wbg	7 672 210.00	3 749 990.00
	EGW-Anleihen	10 000 000.00	0.00
	Darlehen Stadt Zürich	911 270.00	911 270.00
	Darlehen Kanton Zürich	485 100.00	539 000.00
	Darlehen PK Stadt Zürich	410000.00	420 000.00
	Depositenkasse	13 250 046.12	12 580 712.45
2.5	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	147 470 690.12	143 648 036.45
	Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozente per 31.12.		
	Verwaltung	6 (550 %)	6 (600 %)
	Hauswartung und Reinigung	6 (434 %)	6 (440 %)
	Sonstige Angaben		
	Zuweisung Verwaltung	49117.30	59157.40
	Zuweisung Hauswarte	44434.20	42 921.60
	Zuweisungen Personalfürsorgestiftung	93 551.50	102 079.00
_			

	2015	
	CHF	
Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen		
Entschädigungen Vorstand gemäss städtischem Reglement	91 367.20	91 367.20
Entschädigungen Kommissionen	34410.00	34 960.00
Total Entschädigungen netto	125 777.20	126 327.20
zuzüglich Sozialleistungen	8570.10	9121.25
Total Entschädigungen brutto	134347.30	135 448.45
Entschädigungen an Revisionsstelle		
Prüfungsleistungen	22 629.00	21 771.55
Beratungsleistungen	12 041.80	5 005.80
Total Entschädigungen an Revisionsstelle	34 670.80	26 777.35

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung: Die ausserordentlichen Posten beinhalten diverse Rückbuchungen aus den vorangegangenen Perioden.



BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Ernst & Young AG Maagplatz 1 Postfach CH-8010 Zürich Telefon +41 58 286 31 11 Fax +41 58 286 30 04 www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der

Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich, Zürich

Zürich, 8. März 2016

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) der Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich für das am 31. Dezember 2015 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 Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Ernst & Young AG

Armin Imoberdorf Zugelassener Revisionsexperte

(Leitender Revisor)

Daniel Lanfranconi Zugelassener Revisionsexperte



VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Antrag des Vorstandes

	2015 CHF	2014 CHF
Vortrag vom Vorjahr	56 520.10	108 256.30
Jahresgewinn	260 670.26	178 463.70
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	317 190.36	286 720.00
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	13 000.00	10 000.00
Verzinsung des Genossenschaftskapitals	1.75 % 192 138.95	2.00% 220199.90
Vortrag auf neue Rechnung	112 051.41	56 520.10

LIEGENSCHAFTEN DER GBMZ PER 31. DEZEMBER 2015

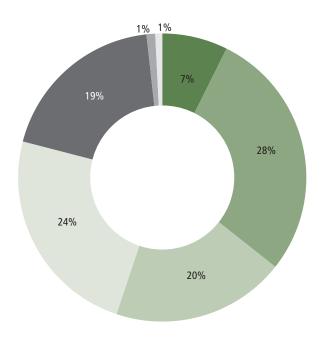
Liegenschaften Strasse/Hausnummern	Bezugsjahr	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	1 bis 1½ Zimmer	2 bis 2½ Zimmer	3 bis 3½ Zimmer	4 bis 4½ Zimmer	5 bis 5½ Zimmer	Bastelräume	Magazine/Lagerräume	Siedlungslokale	Gewerberäume und Sondernutzungen, Garagen/Parkplätze
Siedlung 1/Feld		10	100		5	63	28	4	1	1		
Anwandstrasse 45/47/49/51	1925	4	40		1	25		2	-	- '		
Feldstrasse 54	1925	1	10		2	8	12					
Kanzleistrasse 102/104/106/108	1925	4	40			22	16	2	1	1		
					2	_	10		- 1	'		
Schreinerstrasse 51	1925	1	10	24	2	8	2					
Siedlung 2/Engel		10	104	21	25	56	2					
Anwandstrasse 31/33/35	1926	3	25	1	9	15						
Schreinerstrasse 50/52/54	1926	3	30		2	26	2					
Kanzleistrasse 92/94/96	1926	3	25	1	9	15						
Engelstrasse 49	1976	1	24	19	5							
Siedlung 3/Zurlinden		8	80	3	30	44	3		1	1		
Aemtlerstrasse 180/182/184	1927	3	30	2	10	16	2			1		
Hardaustrasse 18/20	1927	2	20			20						
Zurlindenstrasse 303/305/307	1927	3	30	1	20	8	1		1			
Siedlung 4/Zypressen		8	63		15	40	8			1	1	Büro Verwaltung
Ernastrasse 18	1929	1	10			5	5			1		
Zypressenstrasse 141/143/145	1929	3	30		15	15						
Hohlstrasse 191/193/195/197	1929	4	23			20	3				1	
Siedlung 5/Erna		27	192	5	34	146	7		4	1		Atelier, Hauswartbüro
Zypressenstrasse 118/120/122/124/126	1930	5	38		6	32			4			und Werkstatt,
Erismannstrasse 20/22/24	1930	3	24	2	10	9	3					Kinderhort, Alters-
Ernastrasse 1/3/5/7/9/11/15/17	1930	8	63	2	10	50	1					pflegewohnung,
Ernastrasse 7a	1955	1	0									Arztpraxis
Ernastrasse 13	1890	1	2		1	1				1		
Stauffacherstrasse 218/220/222/224/226/228/230/232/234	1930	9	65	1	7	54	3					
Siedlung 6/Stüdli		18	142	5	39	92	6			3		2 Büros,
Stüdliweg 3/4/5/6/7/8/9/10	1931	8	60	2	22	36						Kindergarten,
Ernastrasse 6/10/12/16	1931	4	28	2	3	23						Ladenlokal,
Hohlstrasse 169	1960	1	10		_	10				2		Einzelzimmer
Hohlstrasse 171/175/177/185/187	1932	5	44	1	14	23	6			1		
Siedlung 7/Neunbrunnen (auf Baurechtsland)	.552	17	75		9	6	43	17	5		1	6 Mehrzweckräume,
Neunbrunnenstrasse 78/80/82/84/86/88/90/92/94/96	2002	10	10			Ť		10				71 Parkplätze
Neunbrunnenstrasse 70/72/74/76/98/100/102	2002	7	65		9	6	43	7	5		1	
Siedlung 8/Klee	2002	10	166		15	44	84	23	,		1	3 Gewerberäume,
Heinrich-Wolff-Strasse 21	2011	1	17		.5	4	6	7				KITA, Hauswartbüro,
Weidmannstrasse 6/8/10/12/14	2011	5	82		13	27	34	8			1	117 Parkplätze
Mühlackerstrasse 83/85/87/89	2011	4	67		2	13	44	8				
Siedlung 9/Suteracher	2011	1	19	3	15	13	1	0				
Am Suteracher 61	1994	1	19	3	15		1					
Siedlung 10/Manegg	1994	- 1	19	ر	13							
Maneggplatz 18/18a/20/22	im Bau											
Tuchmacherstrasse 46	im Bau											
	IIII Dau	1	3				1	2				
N-Joy Heinrich-Wolff-Strasse 10	2008	1	3				1	2				
	2008							2				
TOTAL		110	944	37	187	491	183	46	11	7	3	

^{*} Das Land wurde der GBMZ geschenkt. Vorsichtig geschätzt beläuft sich der Schenkungswert auf CHF 1300 000.00, was sich aus der Mietzinsverfügung des Kantons Zürich ergibt. Auf eine Aktivierung des Schenkungswertes wird, mangels handelsrechtlicher Pflicht, verzichtet.

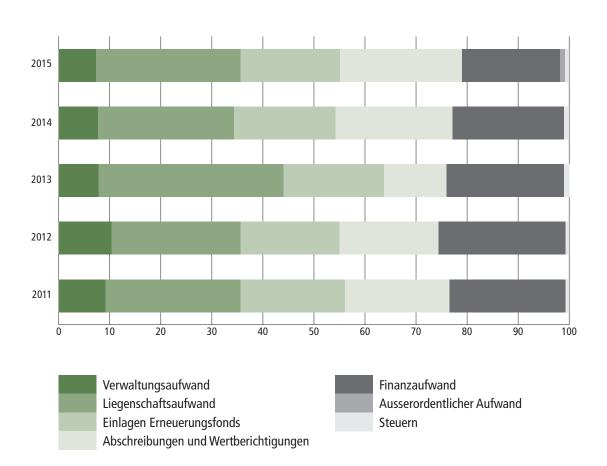
Anlagewert brutto per 31.12.2014	Aktivierungen 2015	Anlagewert brutto per 31.12.2015	Abschreibungskonti per 31.12.2014	Einlagen 2015 in die Abschreibungskonti	Abschreibungskonti per 31.12.2015	Anlagewert netto per 31.12.2015 (=Buchwert)	Gebäude- versicherungswert (1025%)
8713348.05	2050000.00	10 763 348.05	3 098 270.95	108 916.85	3 207 187.80	7 556 160.25	21 936 200.00
12395974.45	0.00	12395974.45	2805370.15	154949.70	2960319.85	9435654.60	20 947 600.00
9 947 788.00	0.00	9 947 788.00	2 425 722.10	124347.35	2550069.45	7397718.55	17 200 000.00
10 447 306.25	0.00	10 447 306.25	2149565.00	130591.35	2 280 156.35	8167149.90	16390000.00
24 146 995.10	0.00	24 146 995.10	6 2 2 7 7 1 8 . 1 0	301837.45	6 529 555.55	17617439.55	53 501 200.00
11572389.90	0.00	11 572 389.90	7147922.65	0.00	7147922.65	4424467.25	33 923 300.00
26 630 424.40	0.00	26 630 424.40	3 306 082.00	399456.35	3 705 538.35	22 924 886.05	25 892 700.00
74 901 625.35	0.00	74 901 625.35	2 435 648.80	913 156.00	3 348 804.80	71 552 820.55	60 421 400.00
71301023.33	0.00	71301023.33	2 133 0 10.00	313 130.00	33 18 66 11.66	71332020.33	33 121 133133
5678112.00*	0.00	5 678 112.00*	1051579.20	85 171.70	1136750.90	4541361.10	6110000.00
7930950.55	0.00	7 930 950.55	900 000.00	900 000.00	1800000.00	6130950.55	0.00
2132339.30	0.00	2132339.30	0.00	0.00	0.00	2132339.30	0.00
194497253.35	2 050 000.00	196 547 253.35	31 547 878.95	3 118 426.75	34666305.70	161 880 947.65	256 322 400.00



DER MIETERFRANKEN 2015



DER MIETERFRANKEN IM LAUFE DER JAHRE



VERZEICHNIS DER HYPOTHEKEN, DARLEHEN UND FESTEN VORSCHÜSSE

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

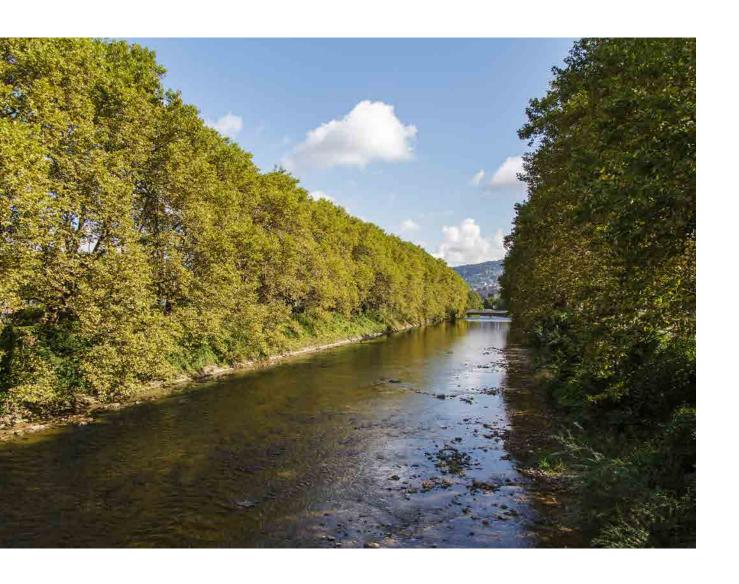
	Stand am 31.12.2014 CHF	Aufstockung Rückzahlung CHF	Amortisation 2015 CHF	Stand am 31.12.2015 CHF	Amortisation 2016 CHF
Bank Coop	3 350 000.00	0.00	0.00	3 350 000.00	0.00
Bank Coop	1 831 000.00	0.00	0.00	1 831 000.00	0.00
Bank Coop	900 000.00	0.00	0.00	900 000.00	0.00
Bank Coop	3 050 000.00	0.00	0.00	3 050 000.00	0.00
Bank Coop	1 500 000.00	0.00	0.00	1 500 000.00	0.00
Bank Coop	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	-45 000.00
Bank Coop	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	-45 000.00
Bank Coop	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	-45 000.00
ZKB	1 000 000.00	0.00	0.00	1 000 000.00	0.00
ZKB	1 380 000.00	0.00	-20 000.00	1 360 000.00	-20 000.00
ZKB	3 500 000.00	-3 500 000.00	0.00	0.00	0.00
ZKB	8 000 000.00	0.00	0.00	8 000 000.00	0.00
ZKB	7 500 000.00	0.00	0.00	7 500 000.00	0.00
ZKB	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
ZKB	7 000 000.00	-7 000 000.00	0.00	0.00	0.00
ZKB	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
ZKB	4 000 000.00	0.00	0.00	4 000 000.00	0.00
ZKB	12 000 000.00	0.00	0.00	12 000 000.00	0.00
ZKB	4 000 000.00	0.00	0.00	4 000 000.00	0.00
ZKB	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
ZKB	7 500 000.00	0.00	0.00	7 500 000.00	0.00
ZKB	1 400 000.00	0.00	0.00	1 400 000.00	0.00
ZKB	1 100 000.00	0.00	0.00	1 100 000.00	0.00
ZKB	2 000 000.00	0.00	0.00	2 000 000.00	0.00
AXA Winterthur	3 625 000.00	0.00	0.00	3 625 000.00	0.00
AXA Winterthur	1 265 500.00	0.00	0.00	1 265 500.00	0.00
AXA Winterthur	1 300 000.00	0.00	0.00	1 300 000.00	0.00
SBB	565 500.00	0.00	0.00	565 500.00	0.00
Stadt Zürich	3 114 000.00	0.00	0.00	3 114 000.00	0.00
Stadt Zürich	4 600 000.00	0.00	-50 000.00	4 550 000.00	-50 000.00
Stadt Zürich	6 000 000.00	0.00	0.00	6 000 000.00	0.00

	Stand am 31.12.2014	Aufstockung Rückzahlung	Amortisation 2015	Stand am 31.12.2015	Amortisation 2016
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Migros Bank	1 200 000.00	0.00	0.00	1 200 000.00	0.00
Migros Bank	1 000 000.00	0.00	0.00	1 000 000.00	0.00
SGKB	1 836 064.00	0.00	0.00	1 836 064.00	0.00
wbg	4 027 770.00	0.00	-277 780.00	3 749 990.00	-277 780.00
wbg	0.00	4 200 000.00	0.00	4 200 000.00	0.00
Stadt Zürich	430 000.00	0.00	-10000.00	420 000.00	-10 000.00
Stadt Zürich	911 270.00	0.00	0.00	911 270.00	0.00
Kanton Zürich	592 900.00	0.00	-53 900.00	539 000.00	-53 900.00
EGW	0.00	4 500 000.00	0.00	4 500 000.00	0.00
EGW	0.00	5 500 000.00	0.00	5 500 000.00	0.00
TOTAL	131 479 004.00	3 700 000.00	-411 680.00	134 767 324.00	-546 680.00



MIETZINSERTRAG

	2015 CHF	2014 CHF
Siedlung 1/Feld	928 721.00	926 722.50
Siedlung 2/Engel	917 454.00	899 725.00
Siedlung 3/Zurlinden	764 170.00	774 662.50
Siedlung 4/Zypressen	716 417.00	725 833.50
Siedlung 5/Erna	2 247 216.50	2 276 947.50
Siedlung 6/Stüdli	1 342 829.50	1 355 882.50
Siedlung 7/Neunbrunnen	1 646 380.85	1 678 118.50
Siedlung 8/Klee	3 917 123.00	3 972 315.00
Siedlung 9/Suteracher	188 358.00	193 368.00
N-Joy	98 082.00	99 057.00
TOTAL MIETZINSERTRAG	12 766 751.85	12902632.00



FONDS UND RESERVEN

	CHF
Erneuerungsfonds	
Saldo am 1. Januar 2015	18206379.50
Einlagen	2 563 224.00
Entnahmen für Erneuerungsarbeiten Siedlung 1/Feld	980 000.00
Saldo am 31. Dezember 2015	19789603.50
Solidaritätsfonds	
Saldo am 1. Januar 2015	500 382.00
Einlagen	67 840.00
Entnahmen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2015	568 222.00
Gesetzliche Gewinnreserven	
Saldo am 1. Januar 2015	265 000.00
Einlagen	10 000.00
Saldo am 31. Dezember 2015	275 000.00
Freiwillige Gewinnreserven	
Saldo am 1. Januar 2015	330 000.00
Einlagen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2015	330 000.00

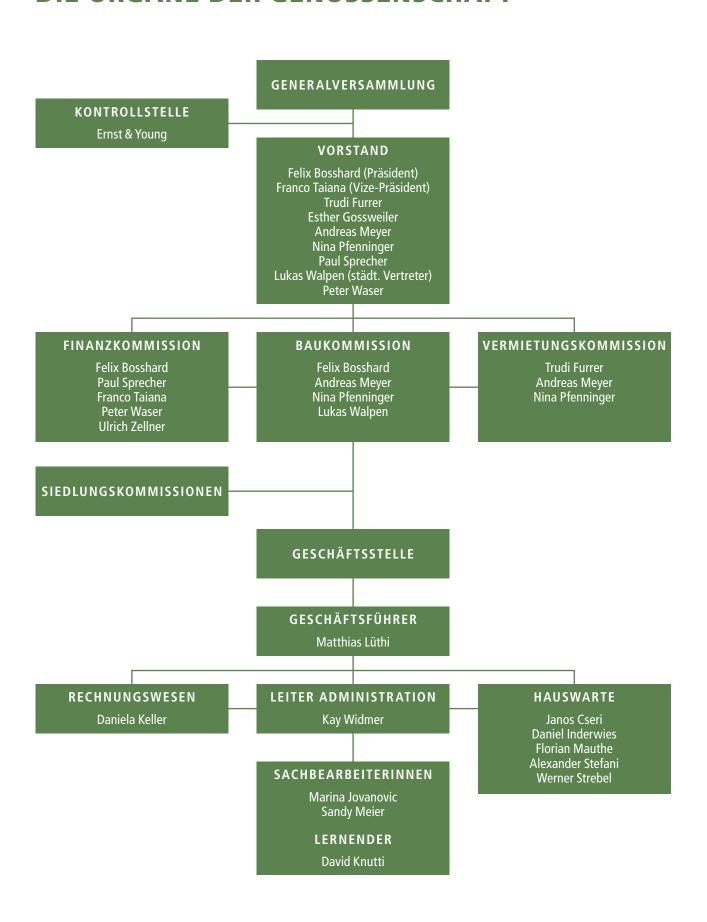
NETTOMIETEN, NEBENKOSTEN UND GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

	Nettomiete von	Nettomiete bis	Heiz- und Nebenkosten	Genossen- schaftskapital
Siedlung 1/Feld				
2.0-Zimmer-Wohnung	556.00	695.00	96.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	624.00	817.00	118.00	5 900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	773.00	978.00	137.00	6 700.00
5.0-Zimmer-Wohnung	904.00	984.00	158.00	7 600.00
Siedlung 2/Engel				
1.0-Zimmer-Wohnung	517.00	618.00	75.00	4 200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	625.00	720.00	100.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	687.00	857.00	118.00	5 900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	823.00	884.00	137.00	6 700.00
Siedlung 3/Zurlinden				
1.0-Zimmer-Wohnung	477.00	589.00	72.00	4 200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	642.00	749.00	96.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	724.00	931.00	118.00	5 900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	942.00	1 052.00	137.00	6 700.00
Siedlung 4/Zypressen				
2.0-Zimmer-Wohnung	705.00	827.00	96.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	735.00	907.00	118.00	5 900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	954.00	1 071.00	137.00	6 700.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1 863.00	1 863.00	173.00	8 000.00
Siedlung 5/Erna				
1.0-Zimmer-Wohnung	593.00	686.00	72.00	4 200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	639.00	892.00	96.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	814.00	978.00	118.00	5 900.00
3.5-Zimmer-Wohnung	2 733.00	2 733.00	125.00	8 000.00
4.0-Zimmer-Wohnung	1 002.00	1 090.00	137.00	6 700.00
Alterswohnungen (4 × 3.0-Zimmer-Wohnungen)	3 588.00	3 588.00	420.00	8 400.00
Siedlung 6/Stüdli				
1.0-Zimmer-Wohnung	468.00	600.00	72.00	4 200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	619.00	745.00	96.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	665.00	858.00	118.00	5 900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	898.00	942.00	137.00	6 700.00

	Nettomiete von	Nettomiete bis	Heiz- und Nebenkosten	Genossen- schaftskapital
Siedlung 7/Neunbrunnen				
2.5-Zimmer-Wohnung	986.00	1 420.00	125.00	12 000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1 237.00	1 601.00	135.00	15 000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1 352.00	1 762.00	150.00	18 000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1 650.00	1 924.00	155.00	24 000.00
5.5-Zimmer-Reihenhäuser	2 244.00	2 244.00	150.00	28 000.00
Siedlung 8/Klee				
2.5-Zimmer-Wohnung	1 172.00	1 386.00	80.00	23 000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1 386.00	1 735.00	95.00	28 000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1 673.00	2 030.00	105.00	33 000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1 860.00	2 155.00	115.00	36 000.00
Siedlung 9/Suteracher				
1.5-Zimmer-Wohnung	487.00	511.00	70.00	5 000.00
2.5-Zimmer-Wohnung	569.00	677.00	80.00	6 000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	3 139.00	3 139.00	175.00	12 000.00



DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT



KONTAKT

Büro Hohlstrasse 195, 8004 Zürich

Telefon 044 245 90 70 Fax 044 245 90 79 E-Mail info@gbmz.ch Öffnungszeiten Dienstag bis Freitag

08.00 – 10.00 Uhr Dienstag bis Donnerstag 14.00 – 15.00 Uhr

SCHADENMELDUNGEN UND NOTFALLNUMMERN

Für eine Schadenmeldung benutzen Sie bitte immer das Schadenmelde-Formular, welches Sie ausgefüllt in den Hauswartbriefkasten legen.

In wirklich dringenden Notfällen, ausserhalb der Bürozeiten, stehen Ihnen die folgenden Notfallnummern zur Verfügung:

043 317 93 57

Hauswarttelefon Siedlungen 1/2/3/4/5/6/9

Janos Cseri, Alex Stefani und Florian Mauthe

079 603 91 21

Hauswarttelefon Siedlung 7/NeunbrunnenDaniel Inderwies

Hauswarttelefon Siedlung 8/Klee

0443701830

Werner Strebel

Sollte sich unter diesen Nummern niemand melden, hinterlassen Sie bitte Ihren Namen, Ihre Telefonnummer und eine kurze Beschreibung Ihres Anliegens auf dem Telefonbeantworter. Der zuständige Hauswart wird Sie schnellstmöglich zurückrufen.

Impressum Redaktion: Gestaltung/Layout: Fotos: Auflage

Vorstand und Verwaltung GBMZ Christian Pfister, spective GmbH Lukas Walpen Architekturfotograf, www.lukas-walpen.ch 1400 Exemplare