Siedlung 2/Engel

GBMZ

GEMEINNÜTZIGE BAU- UND MIETER-GENOSSENSCHAFT ZÜRICH

87. JAHRESBERICHT UND RECHNUNG FÜR DAS JAHR 2011

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

GBMZ

der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich auf Donnerstag, den 24. Mai 2012, 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 19. Mai 2011
3. Jahresbericht 2011
4. Jahresrechnung 2011
   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:
   a) Präsident
   b) Vorstandsmitglieder
   c) Revisionsstelle
6. Ehrungen und Jubilare
7. Allfällige Rekurse gegen den Ausschluss von Genossenschaftsmitgliedern
8. Projekte
   a) Beschlussfassung zur Überbauung Manegg «Green City»
   b) Information Grünwald «Ringling»
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 19. Mai 2011 kann nach Voranmeldung auf der Verwaltung eingesehen werden.

JAHRESBERICHT 2011

Liebe Genossenschafterinnen
und Genossenschafter

Beim Rückblick auf das Jahr 2011 erinnern wir uns ganz besonders an den Bezug unserer neuen Siedlung 8/Klee in Zürich-Affoltern im ersten Quartal. Seit April 2011 verfügt die GBMZ neu über 925 Wohnungen in acht Siedlungen. Das Ziel, die Marke von 1000 Wohnungen zu überschreiten, erscheint nicht mehr fern und sollte mit der Fertigstellung einer weiteren Siedlung erreicht werden können.
Im ersten Quartal 2011 konnten die 166 Wohnungen der Siedlung 8/Klee bezogen werden, spätestens seit April dominieren die neuen Genossenschafter/innen und nicht mehr Handwerker diese Siedlung. Beim Einzug waren die Umgebungsarbeiten (fast) abgeschlossen. Bald wurden die frisch gesetzten Bäume grün und die Spielplätze wurden von den Kindern genutzt. Nach kurzer Zeit entstand eine lebendige Siedlung. Etwas länger dauerte es bis im Herbst auch die Gewerberäume vermietet werden konnten.
Kurz nach dem Einzug wurden die neuen Genossenschafter/innen der Siedlung Klee zu insgesamt fünf Informations- und Begrüssungsanlässen in den Gemeinschaftsraum eingeladen. Dies war eine gute Gelegenheit für ein gegenseitiges Kennenlernen. Erfreulicherweise führten bei diesen Anlässen viele Bewohner/innen bereits Gespräche mit den neuen Nachbarn. Ein wichtiges Ziel dieser Anlässe war auch, Genossenschafter/innen zu finden, welche Interesse haben und bereit sind, in der Siedlungskommission mitzuwirken. Dies gelang, im Juni konnte die Siedlungskommission gewählt werden. Wie in anderen Siedlungen wird sie unter anderem die Aufgabe haben, den Gemeinschaftsraum zu betreuen und zu vermieten. Wir freuen uns, wenn auch in dieser Siedlung ein gutes gemeinschaftliches Zusammenleben entsteht. Bei der Eröffnung des Kinderspielplatzes und der Fitnessmeile vor dem Gebäude versorgte die Siedlungskommission die Gäste mit Getränken und Speisen.
Für die GBMZ ist die Siedlung 8/Klee ein Erfolgsprojekt. Dank dieser Siedlung stieg der Anteil der Neubauwohnungen markant und wir haben eine viel grössere Zahl von Familienwohnungen mit 4 und mehr Zimmern. Sehr erfreulich ist die Tatsache, dass die Baukosten deutlich unter dem Kostenvoranschlag liegen. Die Wohnungen konnten zu den Mietzinsen vermietet werden, wie sie angekündigt waren. Dank den tieferen Baukosten konnte von Anfang an der langfristig notwendige Ertrag erzielt werden. Die Senkung des Referenzzinssatzes konnte den Mietern mit einer Mietzinsreduktion von 2 Prozent auf den 1. April 2012 weitergegeben werden.
Wir konnten das Ziel, dass zumindest ein Teil der 4½-Zimmerwohnungen für weniger als Fr. 2'000.– vermietet werden können, erreichen. Mit etwas über Fr. 100.– sind auch die Nebenkosten für eine 4½-Zimmerwohnung im Verhältnis zu anderen Bauträgern sehr tief. Unsere Siedlung verfügt über einen Minergiestandard mit kontrollierter Lüftung. Auf dem Dach sind Sonnenkollektoren für die Warmwasserversorgung montiert.
Die Architektur dieser Siedlung stiess weit über Fachkreise hinaus auf grosse Beachtung. Das Interesse von Architekten, Städteplanern und Baufachleuten war gross, wir konnten viele Fachleute durch die Siedlung führen. Die Zeitschrift «Hochparterre» zeichnet die Siedlung mit dem silbernen Hasen für Architektur aus. An einer Festveranstaltung im Dezember konnten die Präsidenten der beiden Wohnbaugenossenschaften zusammen mit den Architekten Kaschka Knapkiewicz und Axel Fickert diese Auszeichnung entgegennehmen.
Nach der Fertigstellung der Siedlung 8/Klee ist für die GBMZ das Bauen nicht einfach fertig. Im Gegenteil, die GBMZ will in den nächsten Jahren weitere Siedlungen erstellen, um dadurch das Verhältnis zwischen Alt- und Neubauten besser auszugleichen. Doch leider läuft es nicht bei allen Neubauprojekten so rund wie beim Klee.
Einen herben Rückschlag erlitten wir beim Neubauprojekt «Ringling» in Zürich-Höngg. Anfang Februar wurden wir über das Urteil des Verwaltungsgerichts informiert. Dieses stützte den Entscheid des Baurekursgerichts, welches im Sommer 2010 das Bauprojekt und seine Architektur würdigte, die Baubewilligung wegen der Verkehrserschliessung jedoch aufhob. Auch unser Eventualantrag, die Baubewilligung wieder zu erteilen und gleichzeitig als Auflage zu verlangen, dass wir eine andere Verkehrserschliessung einreichen müssen, wurde vom Verwaltungsgericht abgelehnt. Nach dem Entscheid des Verwaltungsgerichts standen die drei Bauträger ohne Baubewilligung da. Ein Rekurs an die nächsthöhere Instanz, an das Bundesgericht, erschien wenig erfolgversprechend, weshalb wir auf einen solchen verzichteten.
Das Urteil nahmen die Bauträger zum Anlass für eine vertiefte Analyse wie es mit diesem Projekt weitergehen soll. Die Bauträger führten Gespräche untereinander, mit dem Rechtsanwalt, mit den Architekten und der Stadt Zürich. In die Überlegungen wurden alle Varianten miteinbezogen. Die Bauträger befassten sich nochmals mit dem Wettbewerb und allen eingereichten Projekten und stellten sich Fragen wie: Soll ein anderes Projekt gewählt werden? Ist ein solches Vorgehen wettbewerbsrechtlich möglich? Sollen wir einen neuen Wettbewerb starten? Selbst der Abbruch des Projektes wurde geprüft.
Nach einer vertieften Analyse und vielen Gesprächen kamen die Bauträger zum Entscheid, erneut eine Baueingabe für dieses Projekt zu erarbeiten. Dabei galt es die Einwände von Baurekursgericht und Verwaltungsgericht bezüglich Verkehrserschliessung zu berücksichtigen. Für diesen Entscheid wichtig war auch die Antwort des Stadtrats auf eine Anfrage von Gemeinderäten zum Projekt Ringling. In seiner Antwort stellte sich der Stadtrat eindeutig hinter das Projekt Ringling und ermutigte die Bauträger für die Erarbeitung einer neuen Baueingabe.

Siedlung 1/Feld

Siedlung 2/Engel

Siedlung 3/Zurlinden

Siedlung 4/Zypressen

GBMZ

Nach dieser Denkphase wurden die Arbeiten für eine neue Baueingabe rasch aufgenommen. Das Ziel war, die Baueingabe noch im Dezember 2011 einzureichen. Im Rahmen der Arbeiten stellte sich heraus, dass dieses ehrgeizige Ziel nicht realistisch war. Seit der Erteilung der Baubewilligung im Sommer 2009 hat es viele neue Gesetze und Vorschriften für das Bauen gegeben. Neben der neuen Verkehrserschliessung musste das Projekt auch bezüglich bestehende und neue Rechtsgrundlagen geprüft werden. Die hohe Qualität der neuen Baueingabe ist für alle drei Bauträger ein zentrales Anliegen, weshalb die Baueingabe erst im 1. Quartal 2012 erfolgen wird.
Wenn wie erwartet im Sommer oder Spätsommer 2012 die Baubewilligung erteilt wird, könnte im Herbst 2013 Baubeginn sein. Leider müssen wir jedoch davon ausgehen, dass die kleine aber aktive Gegnerschaft auch diese Baubewilligung vor Gerichten bekämpfen wird, so dass das Projekt Ringling weiter verzögert wird. Die Stadt Zürich muss damit leider noch einige Zeit warten bis endlich die dringend benötigten 270 Wohnungen im Gebiet Rütihof gebaut werden können. Doch irgendwann wird es soweit sein.
Die GBMZ wird deshalb ihre neunte Siedlung voraussichtlich nicht in Höngg, sondern in Leimbach auf dem Areal der ehemaligen Papierfabrik in der Manegg bauen. Für dieses Projekt konnten im Jahr 2011 wichtige Planungsarbeiten realisiert werden. Ein wesentlicher Schritt war die Durchführung des Wettbewerbs für die drei dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeteilten Baufelder. Die drei Genossenschaften GBMZ, Hofgarten und Wogeno werden zusammen mit der Stiftung für kinderreiche Familien der Stadt Zürich hier gut 230 Wohnungen bauen. Die GBMZ rechnet mit 80 bis 85 neuen Wohnungen.
In der Jury, welche die eingereichten Projekte zu beurteilen hatte, waren neben Fachleuten und Vertretern der Firma Losinger-Marazzi auch die vier gemeinnützigen Bauträger vertreten. Die Jury prüfte Projekte von 11 Architekturbüros für die drei Baufelder. Sie kam zum Schluss, dass nicht ein Projekt die beste Lösung für diese Überbauung ist und wählte Projekte von verschiedenen Architekturbüros für die drei Baufelder A, B3 Süd und B4 Süd aus. Im Baufeld A müssen die beiden Architektenteams em2n Architekten und Hauenstein LaRoche Schedler Architekten ihre Projekte im Konkurrenzverfahren überarbeiten. Für das Baufeld B3 Süd wurde das Projekt vom Architekturbüro Adrian Streich und für das für die GBMZ wichtige Baufeld B4 Süd das Projekt von Zita Cotti Architekten ausgewählt.
Die GBMZ und die Stiftung für kinderreiche Familien werden das Baufeld B4 Süd überbauen. In der nun folgenden Phase Vorprojekt wird das Siegerprojekt des Wettbewerbs überarbeitet und konkreter ausgearbeitet. Im Vorfeld zur Generalversammlung 2012 werden wir über genauere Informationen verfügen und Sie informieren.
Wir befassten uns im Jahr 2011 aber nicht nur mit Neubauprojekten, sondern auch mit unseren älteren Siedlungen und dem Quartier. Das Quartier Hard, im welchem die GBMZ mit rund 400 Wohnungen stark vertreten ist, stand mehrfach im Blickwinkel der Öffentlichkeit. Im September haben sich die Stimmberechtigten des Kantons Zürich ein zweites Mal für das Polizei- und Justizzentrum ausgesprochen. Damit ist die Idee, welche nach der Ablehnung des Budgets für den Bau des Polizei- und Justizzentrums durch den Kantonsrat aufgekommen ist, dass auf diesem Areal einmal Wohnungen gebaut werden können, wohl endgültig vorbei. In wenigen Jahren werden hier grosse Bauten mit einer Vielzahl an Arbeitsplätzen erstellt.
Seit Jahren planen die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) und die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ihre Siedlungen entlang der Seebahnstrasse und der Erismannstrasse abzureissen und durch Neubauten zu ersetzen. Der Stadtrat von Zürich hat im Dezember entschieden, dass diese Siedlungen aus dem Inventar der geschützten Bauten entlassen werden können, wenn die Neubauten eine hohe städtebauliche Qualität aufweisen. Damit fanden die Arbeiten am Leitbild «Seebahn-/Hohlstrasse», welches wir zusammen mit diesen beiden Genossenschaften und der Stadt Zürich erarbeitet haben, einen Abschluss. Damit dürfte es möglich werden, dass wir Ihnen dieses Leitbild vorstellen können.
Neben den Arbeiten an Projekten, strategischen und quartierbezogenen Planungen, befasst sich der Vorstand der GBMZ auch mit der Bewirtschaftung und dem Unterhalt der bestehenden Siedlungen. Im Jahr 2011 lag der Schwerpunkt der Sanierung bei der Siedlung 3/Zurlinden. Die Wohnungen dieser Siedlung erhielten neue Küchen und Fenster. Durch die Induktionsherde und die neuen Isolierfenster konnte die Energieeffizienz verbessert werden.
Wie immer werden die täglichen Arbeiten zuverlässig durch unsere Verwaltung erledigt. Im vergangenen Jahr gab es 39 Wohnungs- und 1 Ladenlokalwechsel. Davon waren 14 Umsiedlungen von bisherigen Genossenschafter/innen in eine andere Wohnung der GBMZ.
Zusätzlich zu den täglichen Reparatur- und Unterhaltsarbeiten wurden 116 Zimmer, 40 Korridore, 46 Küchen und 34 Badezimmer/WC durchs Streichen aufgewertet. Auch 79 Parkett- und Linoleumböden sind erneuert worden.
Wie wir bereits im November-Info 2011 mitgeteilt haben, mussten wir uns aufgrund unserer Neubauprojekte sowie dem nicht mehr gegebenen Support unseres bisherigen Liegenschaftenprogramms, für einen raschen Systemwechsel entscheiden. Die Umstellung ist bereits vollzogen und zu unserem Vorteil tauchten keine grösseren Komplikationen auf.
Im Jahr 2012 werden sich Vorstand und Verwaltung mit den Projekten Manegg und Ringling auseinandersetzen. Da wir beim Ringling wohl noch einige Zeit nicht bauen können, sind wir offen für weitere Bauprojekte.

Felix Bosshard, Präsident

Siedlung 5/Erna

Siedlung 6/Stüdli

Siedlung 7/Neunbrunnen

Siedlung 8/Klee

GBMZ

WIR GEDENKEN

Im Jahr 2011 sind uns folgende Todesfälle gemeldet worden:

Alig	Balthasar	Engelstrasse 49	15.01.2011
Flisch	Lilly	Hohlstrasse 169	Juli 2011
Wolyniec	Algiment	Anwandstrasse 49	November 2011
Kuschnig	Kurt	Zypressenstrasse 124	04.12.2011
Solèr	Thongyoon	Schreinerstrasse 50	15.12.2011

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

UNSERE JUBILARE

Im Laufe des Jahres 2011 konnten folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf eine mehrjährige Mitgliedschaft zurückblicken:

Schenkel	Lydia	Anwandstrasse 45	50 Jahre
Columberg	Edith	Zypressenstrasse 145	50 Jahre
Lier	Annemarie	Ernastrasse 5	25 Jahre
Quirici	Maria	Schreinerstrasse 54	25 Jahre
Rey	Max	Kanzleistrasse 94	25 Jahre
Akalin	Gönül	Erismannstrasse 24	25 Jahre
Neeser	Esther	Stüdliweg 7	25 Jahre
Cseri	Janos	Stauffacherstrasse 234	25 Jahre

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

BILANZ

per 31. Dez. 2011

Aktiven	2011 CHF	2010 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	5 792	9 226
Postkonto	2 801 578	2 025 455
Banken	6 979 978	61 419
Total flüssige Mittel	**9 787 348**	**2 096 100**
Wertschriften	63 425	63 425
Ausstehende Mietzinse	15 660	8 595
Eidg. Steuerverwaltung	7 460	6 020
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	52 711	221 245
Hauswart-/Malermaterial	2	2
Heizölvorräte	109 499	123 710
Total Umlaufvermögen	**10 036 105**	**2 519 097**
Anlagevermögen		
Beteiligungen	40 200	30 000
Liegenschaften	175 166 362	98 407 082
./. Abschreibungskonto	–23 667 874	–21 221 287
	151 538 688	77 215 795
Baukonti		
Ruggächer «Klee»	–	63 144 508
Grünwald «Ringling»	1 255 558	1 215 861
Manegg «GreenCity»	206 093	–
Mobilien, Einrichtungen und Werkzeuge	81 110	91 375
Total Anlagevermögen	**153 081 449**	**141 667 539**
Total Aktiven	**163 117 554**	**144 186 636**

BILANZ

per 31. Dez. 2011

Passiven	2011 CHF	2010 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Bankschulden	–	7 181 271
Handwerkerkreditoren	426 612	309 968
Mietzinsvorauszahlungen	694 495	603 894
KK Heiz- und Warmwasserabrechnung	397 360	228 413
Noch nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital	98 200	16 000
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	354 618	99 095
	1 971 285	8 438 641
Langfristige Verbindlichkeiten		
Garantierückstellungen Klee	200 000	–
Depositenkasse GBMZ	10 220 923	9 896 140
Hypothekarschulden	121 691 000	103 799 000
Darlehen SVW	4 861 110	5 000 000
	136 973 033	118 695 140
Total Fremdkapital	**138 944 318**	**127 133 781**
Fonds		
Erneuerungsfonds	12 414 408	10 714 664
Solidaritätsfonds	281 450	206 095
Total Fonds	**12 695 858**	**10 920 759**
Eigenkapital		
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	10 793 300	5 616 300
Allgemeine gesetzliche Reserve	208 000	201 000
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	195 515	170 767
Jahresgewinn	280 563	144 029
	476 078	314 796
Total Eigenkapital	**11 477 378**	**6 132 096**
Total Passiven	**163 117 554**	**144 186 636**

BETRIEBS-RECHNUNG

1. Januar bis 31. Dezember 2011

GBMZ

	2011 CHF	2010 CHF
Ertrag		
Mietzinsertrag	12 424 521	8 851 256
Kapitalzinsen	21 526	6 653
a.o. Ertrag	513	2 187
Total Ertrag	**12 446 560**	**8 860 096**
Aufwand		
Passivzinsen		
Baurechtszinsen	278 955	278 955
Verzinsung der Hypotheken & Darl. SVW	2 603 622	1 272 435
Verzinsung Depositengelder	171 872	169 554
Bankzinsen	–	13 596
	3 054 449	1 734 540
Reparaturen und Unterhalt	2 173 257	2 264 502
Abgaben und Versicherungsprämien	755 021	686 040
Verwaltungskosten	1 018 606	821 024
Vorstandsentschädigung	100 232	97 381
Einlage in Erneuerungsfonds	2 499 744	1 845 358
Abschreibungen		
Gebäude	2 446 587	1 153 531
EDV, Büromöbel, Fahrzeuge	35 000	20 000
a.o. Aufwand	2 057	48 222
Steuern	81 044	45 469
Total Aufwand	**12 165 997**	**8 716 067**
Jahresgewinn	**280 563**	**144 029**

VERWENDUNG DES BETRIEBSERGEBNISSES

per 31. Dez. 2011

GBMZ

(laut Antrag des Vorstandes)

	2011 CHF	2010 CHF
Vortrag vom Vorjahr	195 515	170 767
Jahresgewinn	280 563	144 029
Bilanzgewinn	**476 078**	**314 796**
Einlage in die allgemeine gesetzliche Reserve	–14 000	–7 000
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2.5%	–258 006	–112 281
Vortrag auf neue Rechnung	**204 072**	**195 515**

Siedlung 2/Engel

LIEGENSCHAFTEN DER GEMEINNÜTZIGEN BAU- UND MIETER-GENOSSENSCHAFT ZÜRICH

Siedlung		Liegenschaften	Baujahr	Total Wohnungen	Lokale	PP Auto	PP Töff	Anlagewert (= Buchwert) CHF	Gebäude-versicherungswert 1025% CHF
1/Feld	Anwand	45,47,49,51	1925	100				8 713 348	21 936 200
	Feld	54							
	Kanzlei	102,104,106,108							
	Schreiner	51							
2/Engel	Anwand	31,33,35	1926	80				8 195 974	20 947 600
	Schreiner	50,52,54							
	Kanzlei	92,94,96							
	Engel	49	1976	24					
3/Zurlinden	Aemtler	180,182,184	1927	80				8 347 788	17 200 000
	Hardau	18,20							
	Zurlinden	303,305,307							
4/Zypressen	Erna	18	1929	63	1			10 364 767	16 390 000
	Zypressen	141,143,145							
	Hohl	191,193,195,197							
5/Erna	Zypressen	118,120,122,124,126	1930	192	11			24 146 995	53 263 200
	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	PP Auto	PP Töff	Anlagewert (= Buchwert) CHF	Gebäude-versicherungswert 1025% CHF
6/Stüdli	Stüdliweg	3,4,5,6,7,8,9,10	1931	142	7			11 572 391	33 923 300
	Erna	6,10,12,16	1931						
	Hohl	169	1960						
	Hohl	171,175,177,185,187	1932						
7/Neunb.	Neunbrunnen	70,72,74,76,98, 100,102	2002	65	8	72		26 630 424	25 892 700
	REFH	78 – 96	2002	10					
8/Klee	Heinrich-Wolff	21	2011	166	5	115	16	75 040 544	60 421 400
	Weidmann	6,8,10,12,14							
	Mühleacker	83 85 87 89							
N-Joy	Heinrich-Wolff-Strasse 10		2008	3		3		2 154 131	–
Total				**925**	**32**	**190**	**16**	**175 166 362**	**249 974 400**

GBMZ

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

Liegenschaften	Baujahr	Wohnungen						Total pro Strassenzug	Total pro Siedlung
		Häuser	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer		
Siedlung 1/Feld									
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 2/Engel									
Anwand 31–35	1926	3	1	9	15			25	
Schreiner 50–54	1926	3		2	26	2		30	
Kanzlei 92–96	1926	3	1	9	15			25	
Engel 49	1976	1	19	5				24	104
Siedlung 3/Zurlinden									
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 4/Zypressen									
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 5/Erna									
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						0	
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 6/Stüdli									
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 7/Neubrunnen				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
Siedlung 8/Klee									
Heinrich-Wolff-Str. 21	2011	1			4	6	7	17	
Weidmannstr. 6-14	2011	5		13	27	34	8	82	
Mühlackertr. 83-89	2011	4		2	13	44	8	67	166
N-Joy									
Heinrich-Wolff-Str. 10	2008					1	2	3	3
Total		108	34	172	491	182	46		925

Lokale/Gewerbe

Hohlstr. 195		Verwaltung
Hohlstr. 197	1	Siedlungslokal
Ernastr. 1		Atelier
Ernastr. 13		Tageshort, Hauswart-Büro
Ernastr. 13b		Hauswart Werkstatt
Stauffacherstr. 220/222	1	Alterspflegewohnung
Stauffacherstr. 234		Arztpraxis
Zypressenstr. 120	4	Bastelräume
Hohlstr. 169	2	Büros
Hohlstr. 185/187		Kindergarten, Schule, Laden, Kellerlokal, Einzelzimmer
Neunbrunnenstr.	6	Mehrzweckräume
	1	Bastelraum
	1	Siedlungslokal
	72	Garagenplätze
Heinrich-Wolff-Strasse 21	1	Ladenlokal
	1	Hauswart Büro
Weidmannstr. 6	1	Atelier
	115	Autoeinstellplätze
	16	Motorrad-/Rollerplätze
Weidmannstr. 8	1	Coiffeursalon
Weidmannstr. 12	1	Kinderhort, Kinderkrippe
Weidmannstr. 14	1	Siedlungslokal

ANHANG

per 31. Dez. 2011

	2011 CHF	2010 CHF
Beteiligung		
Baugenossenschaft mehr als wohnen		
Zweck: Ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum verschaffen und erhalten.		
Genossenschaftskapital	2 133 000	2 133 000
Beteiligung der GBMZ	30 000	30 000
Beteiligungsquote	1.41%	1.41%
Baugenossenschaft Kalkbreite, Zürich		
Zweck: Erwerb, Bebauung und Betrieb des Kalkbreite-Areals.		
Genossenschaftskapital	1 222 000	474 000
Beteiligung der GBMZ	10 200	0
Beteiligungsquote	0.83%	0.00%
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Verpfändete Aktiven		
Liegenschaften (Buchwert)	151 538 688	77 215 795
	151 538 688	**77 215 795**
Beanspruchte Kredite		
Hypothekarschulden	121 691 000	103 799 000
Darlehen SVW	4 861 110	5 000 000
	126 552 110	108 799 000
Gebäudeversicherungswert		
Liegenschaften	249 974 400	184 535 800
Verbindlichkeiten gegenüber Personalvorsorgeeinrichtungen	9 242	9 464

Risikobeurteilung
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
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon +41 58 286 86 86
Fax +41 58 286 86 00
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der

Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich, Zürich

Zürich, 22. Februar 2012

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 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Ernst & Young AG

Armin Imoberdorf
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Fabian Höhener
Zugelassener Revisionsexperte

Beilage
- Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verteilung des Reinertrags

Siedlung 1/Feld

JAHRESVERGLEICH ZUR BETRIEBSRECHNUNG 2007 BIS 2011

Aufwand	2007 CHF	2008 CHF	2009 CHF	2010 CHF	2011 CHF
Passivzinsen	1 827 592	1 950 165	1 741 636	1 734 540	3 054 449
Reparaturen und Unterhalt	1 913 326	2 353 811	2 212 483	2 264 502	2 173 257
Abgaben und Versicherungen	630 001	581 854	597 399	686 040	755 021
Steuern	88 683	57 042	45 407	45 469	81 044
Büro/Verwaltung	794 240	790 498	800 100	918 405	1 118 838
Abschreibungen	614 341	569 144	1 325 845	1 173 531	2 481 587
Einlage Erneuerungsfonds	1 679 097	1 826 754	1 845 358	1 845 358	2 499 744
Reingewinn	129 946	120 338	145 074	144 029	280 563
a.o. Aufwand	18 503	57 407	–	48 222	2 057
Total	7 695 729	8 307 013	8 713 302	8 860 096	12 446 560

Ertrag	2007 CHF	2008 CHF	2009 CHF	2010 CHF	2011 CHF
Mietzinse	7 651 070	8 300 407	8 707 885	8 851 256	12 424 521
Aktivzinsen	5 391	6 306	4 721	6 653	21 526
a.o. Ertrag	39 268	300	696	2 187	513
Total	7 695 729	8 307 013	8 713 302	8 860 096	12 446 560

DIE BILANZ IM JAHRESVERGLEICH AKTIVEN

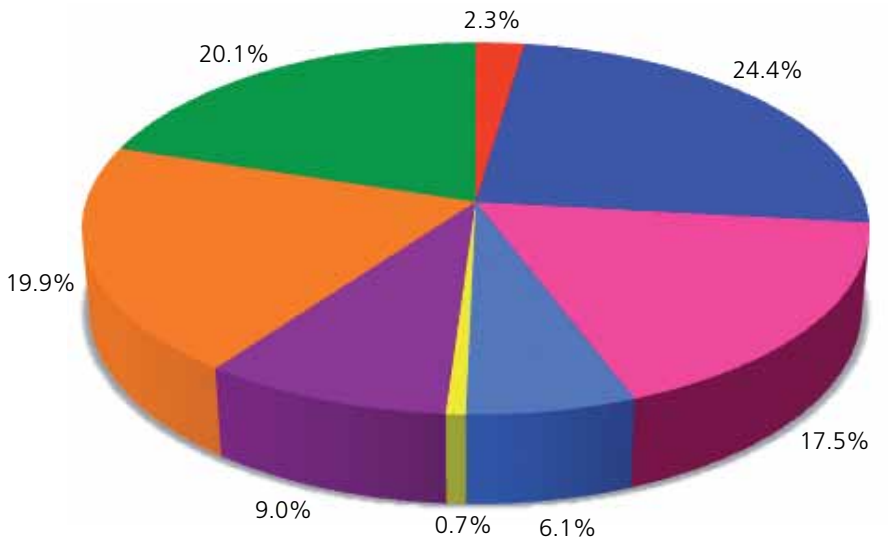
Aktiven	2007 CHF	2008 CHF	2009 CHF	2010 CHF	2011 CHF
Kasse	9 706	10 719	5 967	9 226	5 792
Postkonto	411 541	527 500	643 237	2 025 455	2 801 578
Banken	43 483	67 368	276 104	61 419	6 979 978
Wertschriften	63 425	63 425	63 425	63 425	63 425
Debitoren	50 483	62 710	36 009	235 860	75 831
Materialvorräte	2	2	2	2	2
Heizölvorräte	89 493	73 616	119 070	123 710	109 499
Mobiliar und Einrichtungen	–	–	91 732	91 375	81 110
Liegenschaften und Beteiligungen	85 179 121	90 164 391	95 722 948	98 437 082	175 206 562
Baukonti	3 619 147	20 922 356	35 494 034	64 360 369	1 461 651
Aktive Rechnungsabgrenzung	–	–	–	–	–
Bilanzsumme	89 466 401	111 892 086	132 452 528	165 407 923	186 785 428

DIE BILANZ IM JAHRESVERGLEICH PASSIVEN

Passiven	2007 CHF	2008 CHF	2009 CHF	2010 CHF	2011 CHF
Kreditoren	686 750	777 563	325 618	309 968	426 612
Im Voraus erhaltene Mietzinse	405 070	499 434	572 289	603 894	694 495
Zur Auszahlung fälliges AK	16 200	64 200	46 200	16 000	98 200
Kontokorrent Heizabrechnung	67 469	54 929	216 068	228 413	397 360
Transitorische Passiven	100 797	105 740	53 240	99 095	354 618
Rückstellungen	0	0	0	0	200 000
Depositengelder	5 538 714	6 024 843	6 940 723	9 896 140	10 220 923
Hypotheken	48 458 328	70 191 048	88 895 000	108 799 000	126 552 110
Bankschulden	2 467 123	998 936	216 843	7 181 271	0
Erneuerungsfonds	8 297 194	9 123 948	9 969 306	10 714 664	12 414 408
Mietzinsausfallreserve	154 545	154 545	0	0	0
Hilfsfonds/Solidaritätsfonds	164 540	210 260	160 435	206 095	281 450
Anteilscheinkapital	4 472 600	4 472 600	4 504 600	5 616 300	10 793 300
Gesetzliche Reserve	180 000	187 000	194 000	201 000	208 000
Abschreibungskonto	18 192 767	18 761 911	20 067 756	21 221 287	23 667 874
Gewinn-/Verlustvortrag am 1.1.	134 358	144 792	145 376	170 767	195 515
Jahresgewinn	129 946	120 338	145 074	144 029	280 563
Bilanzsumme	89 466 401	111 892 086	132 452 528	165 407 923	186 785 428

PROZENTUALE ANTEILE DES AUFWANDES AM ERTRAG

gemäss Betriebsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011



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

MIETZINSERTRAG 2011

	2011 CHF	2010 CHF
Siedlung 1/Feld	982 798	996 179
Siedlung 2/Engel	893 636	908 891
Siedlung 3/Zurlinden	748 664	751 727
Siedlung 4/Zypressen	686 962	689 840
Siedlung 5/Erna	2 169 411	2 119 247
Siedlung 6/Stüdli	1 365 220	1 367 997
Siedlung 7/Neunbrunnen	1 630 118	1 644 203
Siedlung 8/Klee	3 328 008	0
Gewerberäume/Basteläume	199 622	153 816
Parkplätze	313 294	110 768
N-Joy	106 788	108 588
Total	**12 424 521**	**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

		AK einzeln CHF	AK total 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
2	2½-Zimmer-Wohnungen	5 900	11 800
15	2½-Zimmer-Wohnungen	23 000	345 000
431	3-Zimmer-Wohnungen	5 900	2 542 900
1	3-Zimmer-Wohnung (Notwohnung)	–	–
1	3½-Zimmer-Wohnung	8 000	8 000
6	3½-Zimmer-Wohnungen	15 000	90 000
8	3½-Zimmer-Wohnungen	6 700	53 600
44	3½-Zimmer-Wohnungen	28 000	1 232 000
51	4-Zimmer-Wohnungen	6 700	341 700
3	4½-Zimmer-Wohnungen	8 000	24 000
43	4½-Zimmer-Wohnungen	18 000	774 000
84	4½-Zimmer-Wohnungen	33 000	2 772 000
4	5-Zimmer-Wohnungen	7 600	30 400
7	5½-Zimmer-Wohnungen	24 000	168 000
10	5½-ZW Reiheneinfamilienhäuser	28 000	280 000
23	5½-Zimmer-Wohnungen	36 000	828 000
3	N-Joy (ohne Anteilscheinkapital)	–	–
925	Wohnobjekte		
6	Mehrzweckräume Siedlung VII	3 000	18 000
1	Foto Atelier, Ernastrasse 1	5 000	5 000
1	Arztpraxis, Stauffacherstr. 234	5 300	5 300
1	Physiotherapieraum, Stauffacherstr. 234	5 100	5 100
1	Ladenlokal, Hohlstrasse 187	7 000	7 000
1	Büro, Hohlstrasse 169	4 200	4 200
1	Büro, Hohlstrasse 169	3 600	3 600
1	Lagerraum, Hohlstrasse 187	3 500	3 500
1	Alterspflegewohnung «Oasi»	16 800	16 800
5	Gewerbe	–	–
Total gemäss Objekte			**10 550 700**
SBB			800
Stadt Zürich			241 800
Total			**10 793 300**

RESERVEN/BEWEGUNGEN

	CHF
Gesetzliche Reserven	
Saldo am 1. Januar 2011	201 000
Einlage 2011	7 000
Saldo am 31. Dezember 2011	208 000
Solidaritätsfonds	
Saldo am 1. Januar 2011	206 095
Einlage 2011	75 355
Entnahme 2011	0
Saldo am 31. Dezember 2011	281 450
Bewegung auf dem Erneuerungsfonds	
Saldo am 1. Januar 2011	10 714 664
Einlage 2011 zu Lasten Jahresrechnung	2 499 744
	13 214 408
Entnahmen für Erneuerungsarbeiten:	
Siedlung 1/Feld	
Siedlung 2/Engel	
Siedlung 3/Zurlinden	800 000
Siedlung 4/Zypressen	
Siedlung 5/Erna	
Siedlung 6/Stüdli	
Siedlung 7/Neubrunnen	
Siedlung 8/Klee	
Saldo am 31. Dezember 2011	12 414 408

GBMZ Verwaltung/Siedlungslokal

GBMZ Siedlungslokal 8/Klee

REPARATUREN UND UNTERHALT

(ohne Arbeiten zu Lasten Erneuerungsfonds und ohne aktivierte Positionen)

Kostenstelle CHF	Total CHF	Siedlung 1 CHF	Siedlung 2 CHF	Siedlung 3 CHF	Siedlung 4 CHF	Siedlung 5 CHF	Siedlung 6 CHF	Siedlung 7 CHF	Siedlung 8 CHF
Hauswartbetrieb	455 500	55 300	57 100	43 100	47 400	96 600	73 500	40 700	41 800
Fremdmaler	498 439	75 145	79 393	64 152	59 713	87 733	101 258	31 045	–
Elektriker	62 661	370	2 403	14 282	3 077	31 833	5 693	4 806	197
Lifte	105 449	–	3 753	–	3 650	–	–	24 613	73 433
Maurer/Gipser/Plättli	221 573	12 074	10 728	10 382	12 902	11 807	10 746	152 934	–
Sanitär/Heizung	138 261	3 628	2 964	1 657	1 302	71 937	37 796	16 938	2 039
Schlösser/Schlüssel	3 546	–	857	–	330	1 238	–	–	1 121
Holz/Parkett/Glas	90 697	10 170	10 554	9 188	32 191	14 060	14 276	258	–
Rollläden/Storen	43 549	–	383	756	89	3 801	36 903	1 617	–
Gärtner	122 327	4 220	3 129	15 636	4 296	34 549	21 549	35 383	3 565
Fremdreinigung	254 315	22 402	22 171	24 638	27 678	58 034	42 464	24 305	32 623
Küchenapparate	36 967	4 513	3 904	–	2 518	1 777	2 238	21 814	203
Übrige Reparaturen und Unterhalt	139 973	3 239	1 947	20 287	11 654	4 417	10 537	87 156	736
Total	2 173 257	191 061	199 286	204 078	206 800	417 786	356 960	441 569	155 717

GBMZ

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Stand 1. April 2012

Vorstand	
Präsident	Felix Bosshard
Vizepräsident	Franco Taiana
Aktuarin	Esther Gossweiler
Beisitzer	Christian Pfister
	Trudi Furrer
	Andreas Meyer
	Paul Sprecher
	Peter Waser
Städtischer Vertreter	Lukas Walpen
Revisionsstelle	Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8005 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	Daniel Inderwies

TELEFON-HAUPTNUMMERN

Telefon-Zentrale	044 245 90 70
FAX	044 245 90 79

NOTFÄLLE:

Siedlung 1/Feld bis 7/Neunbrunnen	079 832 88 70
Siedlung 8/Klee	044 370 18 30

(ausserhalb der normalen Geschäftszeit, bitte auf Combox sprechen)

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

ZIÖRJEN

Bauunternehmung AG
zioerjen@zioerjenbauag.ch

Dübendorfstrasse 4
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