GBMZ

GEMEINNÜTZIGE BAU- UND MIETER-GENOSSENSCHAFT ZÜRICH

88. JAHRESBERICHT UND RECHNUNG FÜR DAS JAHR 2012

EINLADUNG ZUR 88. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

GBMZ

der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich auf Donnerstag, den 16. Mai 2013, 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 24. Mai 2012
3. Jahresbericht 2012
4. Jahresrechnung 2012
   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
   a) Beschlussfassung zur Fusion mit der «Genossenschaft Alterswohnungen Am Suteracher» *
   b) Information Projekt «Grünwald Ringling»
   c) Information Projekt «GreenCity Manegg»
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 24. Mai 2012 kann nach Voranmeldung auf der Verwaltung eingesehen werden.

* Der Fusionsvertrag und der Fusionsbericht der beiden Vorstände sowie der Prüfungsbericht der Revisionsstelle können bei der Verwaltung telefonisch bestellt oder während der Schalterstunden auf der Verwaltung kopiert und abgeholt werden. Ebenso liegen die Geschäftsberichte und Jahresrechnungen der beiden Genossenschaften der letzten drei Jahre am jeweiligen Geschäftssitz zur Einsicht auf.

JAHRESBERICHT 2012

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

Beim Rückblick auf das Jahr 2012 sticht als spezielles Ereignis die Pensionierung unseres langjährigen Geschäftsführers Alfred Hess hervor. Er war mehr als 17 Jahre Geschäftsführer der GBMZ, seit dem 1. Juli 2012 ist er nun pensioniert. Seine Stelle bei der GBMZ trat Alfred Hess am 1. April 1995 an. Viele langjährige Genossenschafterinnen und Genossenschafter erinnern sich noch an die unruhigen Zeiten mit tief gehenden Streitigkeiten in unserer Genossenschaft zu Beginn der 1990er Jahre. Diese führten 1993 und 1994 zu grossen personellen Veränderungen im Vorstand, die bald auch zu Änderungen auf der Geschäftsstelle führten. Die Anfangszeit der Tätigkeit bei der GBMZ war deshalb für unseren damals neuen Geschäftsführer eine grosse Herausforderung.

Im Laufe der folgenden Jahre konnten die Wogen der internen Zwiste nach und nach beruhigt werden. Gegen Ende der 1990er Jahre befasste sich unsere Genossenschaft wieder verstärkt mit einer der Kernaufgaben von Wohnbaugenossenschaften, nämlich dem Bau neuer Siedlungen. In den folgenden Jahren besichtigte Alfred Hess zusammen mit Vorstandsmitgliedern viele Grundstücke und war an Gesprächen mit Architekten und Landeigentümern dabei. Aus einigen der besichtigten Grundstücke entstanden Bauprojekte. Bei den in der Zwischenzeit realisierten oder noch immer pendenten Neubauprojekten wirkte Alfred Hess aktiv mit. In seiner Zeit als Geschäftsführer wurden die neuen Siedlungen 7/Neunbrunnen und 8/Klee geplant, gebaut und vermietet. Die Zahl der Wohnungen der GBMZ stieg während seiner Tätigkeit von 686 auf 925. Da die Siedlung Ringling in Zürich-Höngg durch Rekurse blockiert war und verzögert wurde, konnte er als Geschäftsführer nicht mehr das Ereignis der 1000. Wohnung der GBMZ feiern.

Hauptbahnhof

Bei dieser Gelegenheit soll ebenfalls darauf hingewiesen werden, dass auch in den bestehenden Siedlungen bedeutende Bauvorhaben realisiert werden konnten. Dazu zählen sowohl die Sanierung der Balkone und damit der Abschluss alter Streitigkeiten als auch die Renovation von Badezimmern, WC's und Küchen in Hunderten von Altbauwohnungen. Als spezielle Projekte sind der Einbau einer Pflegewohnung für ältere Migrantinnen und Migranten an der Stauffacherstrasse, der Ausbau der Arztpraxis, ebenfalls an der Stauffacherstrasse, sowie der Anbau an der Hohlstrasse mit der neuen Verwaltung und der Neubau im Hof der Siedlung 4/Zypressen mit dem Siedlungslokal zu erwähnen.

Seit Juni 2012 ist Alfred Hess pensioniert und geniesst seither den Ruhestand, mehrheitlich im Ausland. Die GBMZ war auf dieses absehbare Ereignis gut vorbereitet. Der neue Geschäftsführer Matthias Lüthi arbeitet bereits seit Anfang 2010 bei der GBMZ. Seine Aufgabe war zunächst die Erstvermietung der Siedlung 8/Klee. In der Folge konnte er sich in die Aufgabe des Geschäftsführers einarbeiten, so dass ein reibungsloser Übergang bei den Tätigkeiten auf unserer Verwaltung möglich wurde. Von Anfang an konnte Matthias Lüthi die Geschäfte der GBMZ führen, ohne dass Lücken auftraten. Bald schon setzte er eigene Akzente. Uns ist es ebenfalls gelungen, seine frühere Stelle durch einen jungen und sehr kompetenten Mitarbeiter, Kay Widmer, zu besetzen. Zu seinen Aufgaben zählt unter anderem die reibungslose Abwicklung der täglichen Arbeiten auf der Verwaltung, so dass der Geschäftsführer Matthias Lüthi sich mit Führungsaufgaben, Umsetzungen der strategischen Ziele und Neubauprojekten befassen kann.

GBMZ

Seit mehr als 10 Jahren ist Matthias Lüthi auch Geschäftsführer der kleinen Genossenschaft Alterswohnungen Am Suteracher in Zürich-Altstetten mit 19 Wohnungen. Da die Präsidentin und weitere Vorstandsmitglieder dieser Genossenschaft zurücktreten möchten, stellte sich die Frage nach der Zukunft dieser Genossenschaft. Die Vorstände beider Genossenschaften befassten sich mit dem Thema Fusion und führten Gespräche miteinander. Beide Vorstände haben im Jahr 2012 einer Absorptionsfusion der Genossenschaft Alterswohnungen Am Suteracher durch die GBMZ zugestimmt und werden dies den Generalversammlungen im Mai 2013 beantragen. Mit der Ausführung und der Ausarbeitung der Verträge wurde Ruedi Schoch, Anwalt und während vielen Jahren auf der Geschäftsstelle von Wohnbaugenossenschaften Schweiz tätig, beauftragt. Die Vorstellung dieses Projektes bei den Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Genossenschaft Alterswohnungen Am Suteracher stiess auf sehr positives Echo. Die GBMZ will diese Alterswohnungen im bisherigen Sinn als Siedlung 9/Alterswohnungen Am Suteracher betreiben, falls die beiden Generalversammlungen der Fusion zustimmen.

Für Vorstand und Verwaltung der GBMZ war die Weiterentwicklung unserer Neubauprojekte auch im Jahr 2012 eine interessante und anspruchsvolle Aufgabe. Grosse Fortschritte gab es beim Projekt Green City Manegg. Nach Abschluss des Wettbewerbs mussten die ausgewählten Projekte weiter bearbeitet werden. In dieser Zeit fanden auch Gespräche der vier

Paradeplatz

gemeinnützigen Bauträger dieses Areals mit dem Thema, Aufteilung der Baufelder auf die Bauträger, statt. Dabei konnten markante Veränderungen und Vereinfachungen gegenüber der Wettbewerbsphase erreicht werden.

Bis zum Abschluss des Wettbewerbs war geplant, dass die GBMZ rund 60 Wohnungen auf dem Baufeld B4Süd und 30 bis 40 Wohnungen auf dem Baufeld A realisieren wird. Neu einigten sich die vier gemeinnützigen Bauträger darauf, dass auf dem Baufeld B4Süd nur noch die GBMZ und die Stiftung für kinderreiche Familien bauen werden. Die GBMZ wird dabei 80 bis 85 Wohnungen erstellen können, die Stiftung mindestens 20. Die Wogeno verzichtet auf Wohnungen im Baufeld B4Süd und wird neu rund 60 statt 30 Wohnungen auf dem Baufeld A erstellen. Die Genossenschaft Hofgarten wird rund 25 Wohnungen auf dem Baufeld A und 40 bis 45 Wohnungen auf dem Baufeld B3Süd bauen. Damit konnte das Projekt als Ganzes vereinfacht werden. Pro Baufeld werden maximal zwei Bauträger bauen.

Ab Januar arbeiteten die Architekten, die Planer von Losinger-Marazzi und die Bauträger an der Überarbeitung der Wettbewerbsprojekte. Das Projekt der GBMZ wird durch das Architekturbüro von Zita Cotti erarbeitet. Unsere Ansprechpersonen dort sind Zita Cotti und Simon Sutter. Bis Mitte Jahr sollte das Vorprojekt abgeschlossen sein. Auf der Basis eines Zwischenstandes konnten die Unterlagen für die Generalversammlung der GBMZ vom 24. Mai 2012 zusammengestellt werden.

Zur Vorbereitung auf die Generalversammlung erhielten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der GBMZ ein Informationsblatt mit den wichtigsten Eckdaten zum Projekt Manegg. An der Generalversammlung 2012 selber stellte Andreas Wirz, Vorstandmitglied von Wohnbaugenossenschaften Zürich, die Entwicklung des Areals Green City Manegg, den Werdegang des Projektes für den gemeinnützigen Wohnungsbau und das Projekt der GBMZ auf dem Baufeld B4Süd vor. An der vorgängigen Versammlung der Siedlungskommissionen wurde die Möglichkeit der Fragenstellung rege genutzt, so dass nur wenige Fragen für die Generalversammlung offen blieben. An der Generalversammlung gab es dann kaum noch Fragen und Diskussionen. Das Bauprojekt Manegg wurde an der Generalversammlung mit einem eindrücklichen Ergebnis von 103 zu 0 Stimmen angenommen. Dieses grosse Vertrauen empfinden Vorstand und Verwaltung als eine Verpflichtung.

Die Erarbeitung des Vorprojektes machte deutlich, dass die ausgewählten und weiterentwickelten Siegerprojekte aus dem Wettbewerb, Ergänzungen und Korrekturen im ergänzenden Gestaltungsplan für das Manegg-Areal erfordern. Die Unterlagen wurden erarbeitet, mit den zuständigen Stellen der Stadt Zürich besprochen und anschliessend eingereicht. Noch rechtzeitig vor Jahresende hat der Stadtrat dem überarbeiteten ergänzenden Gestaltungsplan zugestimmt, so dass die ausgewählten Projekte in der gewünschten Form gebaut werden können. Nach Abschluss des Vorprojektes erarbeiteten die Architekten zusammen mit den zuständigen Personen bei Losinger-Marazzi und den Bauträgern die Baueingabe. Diese konnte für die Baufelder der gemeinnützigen Bauträger noch im Dezember fertiggestellt werden. Eingereicht wurde sie am 23. Januar 2013. Die GBMZ wird nun 84 Wohnungen und ein Separatzimmer mit Dusche/WC und Kochgelegenheit bauen. Mit der Baueingabe fand ein Jahr mit vielen anspruchsvollen Sitzungen einen erfolgreichen Abschluss. Trotz teilweise harten Diskussionen zwischen den Bauträgern und Losinger-Marazzi kann die Zusammenarbeit, nicht zuletzt dank der Vermittlung unserer Bauherrenvertretern Benno Vonplon und Daniela Brändli, als konstruktiv und zielorientiert bezeichnet werden. Mit der Materialisierung und der Erarbeitung des TU-Vertrages warten im kommenden Jahr weitere Herausforderungen auf uns.

Limmatplatz

Weniger rasch geht es leider bei unserem anderen Projekt, dem Ringling in Zürich-Höngg, vorwärts. Im März 2012 konnten wir für dieses Projekt die zweite Baueingabe einreichen. Da wir davon ausgehen müssen, dass auch dieser Bauentscheid von mehreren Gerichten beurteilt wird, war es notwendig, dass dieses Projekt besonders sorgfältig erarbeitet wurde. Deshalb konnte die Baueingabe auch erst im März und nicht wie ursprünglich geplant bereits im Januar erfolgen. Spätestens im Herbst erwarteten wir dann den Bauentscheid der Stadt Zürich. Dieser erreichte uns aber nicht mehr im Jahr 2012, sondern erst Anfang Januar 2013. Der angekündigte und unveränderte Widerstand der kleinen aber aktiven Oppositionsgruppe aus dem Quartier wird den Baubeginn leider weiter hinauszögern.

Die Erfahrungen gerade bei diesem Projekt zeigen, dass zwischen dem Start eines Bauprojektes und dessen Realisierung Jahre liegen können. Diese Zeitspanne ist oft von äusseren Einflüssen abhängig und lässt sich nur schwer planen. Auch deshalb sucht die GBMZ weitere Bauprojekte. Nur wenn regelmässig Grundstücke geprüft werden, ist es möglich, geeignete Projekte zu finden, die ein weiteres Wachsen unserer Genossenschaft ermöglichen.

GBMZ

Eine wichtige Grösse bei der Beurteilung der aktuellen Wirtschafts- und Marktlage sind die seit einigen Jahren tiefen Zinssätze. Diese gingen 2012 erneut zurück, was zu einer Reduktion des Referenzzinssatzes von 2,5 auf 2,25 Prozent führte. Diese Reduktion konnten wir den Mietern in allen Siedlungen weitergeben. Die Mietzinse sanken je nach Siedlung um 2 bis 5 Prozent. Auch wenn keine Anzeichen für eine Trendwende bei den Zinsen sichtbar sind, muss uns allen bewusst sein, dass es auch wieder einmal Zeiten steigender Zinsen und Mieten geben wird.

Im Jahr 2012 lag der Schwerpunkt der Sanierung der bestehenden Siedlungen auf der Siedlung 3/Zurlinden. In dieser Siedlung wurden in weiteren 40 Wohnungen neue Küchen und Fenster eingebaut. Durch die Induktionsherde und die neuen Isolierfenster konnte die Energieeffizienz verbessert werden. Damit konnte die Renovation einer weiteren Siedlung abgeschlossen werden. Sämtliche Wohnungen der Siedlungen 3/Zurlinden, 4/Zypressen und 5/Erna verfügen nun über moderne Küchen und neue Fenster sowie ein saniertes Separat-WC. So können diese Siedlungen mindestens weitere 30 Jahre bewohnt zu werden.

2012 war das erste volle Betriebsjahr unserer jüngsten Siedlung 8/Klee. Wie bei Neubauten üblich, galt es zu Beginn Erfahrungen mit Technik und Unterhalt zu machen. Ausgerechnet im ersten Winter, in welchem diese Siedlung in Betrieb war, sanken Anfang Februar die Temperaturen ungewöhnlich tief. Diese stellten Heizung und insbesondere die kontrollierten Lüftungen auf die Probe, welche zeitweise aufgrund vereister Luftfilter ihren Dienst verweigerten.

Sächsilüüteplatz

Neben grossen Renovationen fallen regelmässig kleinere Renovations- und Unterhaltsarbeiten, insbesondere bei Wohnungswechseln, an. Im Jahr 2012 wurden 166 Zimmer, 69 Korridore, 54 Küchen und 63 Badezimmer/WC durchs Streichen aufgewertet. Auch 95 Parkett- und Linoleumböden sind erneuert worden. Im vergangenen Jahr gab es 55 Wohnungswechsel. Davon waren 8 Umsiedlungen von bisherigen Genossenschafter/innen in eine andere Wohnung der GBMZ. Zudem gab es 2 Wechsel bei den Mehrzweckräumen sowie bei den Gewerberäumen. Wie immer wurden die täglichen Arbeiten zuverlässig durch unsere Verwaltung erledigt.

Der Systemwechsel auf das neue Verwaltungsprogramm «ImmoTop» konnte Anfang Jahr erfolgreich abgeschlossen werden. Die Umstellung hat zu keinen grösseren Problemen geführt.

Vom 27. bis 30. November 2012 wurden in der Überbauung Klee die 2-jährigen Garantiearbeiten vorgenommen. Im Vorfeld wurden alle Mängellisten, welche uns die Mieter abgegeben hatten, durch die Bauleitung ausgewertet. Bis Ende Jahr konnten rund 95% der Mängel behoben werden.

Im Jahr 2013 werden sich Vorstand und Verwaltung mit den Projekten Green City Manegg und Ringling auseinandersetzen. Leider werden wohl auch 2013 beim Ringling keine Baumaschinen auffahren. Die GBMZ wird auch 2013 aktiv weitere Grundstücke und Projekte prüfen und wenn möglich ein weiteres Bauprojekt starten.

Felix Bosshard

WIR GEDENKEN

Im Jahr 2012 sind uns folgende Todesfälle gemeldet worden:

Knobloch	Ersilia	Stauffacherstrasse 224	09.01.2012
Rückbeil	Rolf	Hohlstrasse 177	17.01.2012
Reich	Ferdinand	Kanzleistrasse 102	22.01.2012
Tan	Mikdat	Hohlstrasse 191	05.02.2012
Schmid	Walter	Ernastrasse 15	05.06.2012
Stammherr	Eugen	Kanzleistrasse 96	27.10.2012

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

UNSERE JUBILARE

Im Laufe des Jahres 2012 konnten folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf eine mehrjährige Mitgliedschaft zurückblicken:

Brupbacher	Kurt	Kanzleistrasse 106	50 Jahre
Mombelli	Anna	Zypressenstrasse 118	50 Jahre
Rückbeil	Agnes	Hohlstrasse 177	50 Jahre
Sigrist	Walter	Stauffacherstrasse 230	50 Jahre
Audia	Rosa	Anwandstrasse 51	25 Jahre
Bischof	Gallus	Stüdliweg 5	25 Jahre
Cansever	Ertan	Ernastrasse 18	25 Jahre
Dauti	Daut	Kanzleistrasse 108	25 Jahre
Fischer	Cornelia	Schreinerstrasse 50	25 Jahre
Geiger	Ernst	Hohlstrasse 171	25 Jahre
Jäkel	Roger	Ernastrasse 12	25 Jahre
Miljevic	Radovan	Hohlstrasse 171	25 Jahre
Peterhans	Rolf	Zurlindenstrasse 305	25 Jahre
Rajkovic	Svetomir	Stüdliweg 7	25 Jahre
Rehm	Maria	Kanzleistrasse 94	25 Jahre
Schneider	Heinz	Zypressenstrasse 120	25 Jahre
Tinner	Ruth	Stüdliweg 5	25 Jahre
Waldburger	Anita	Feldstrasse 54	25 Jahre
Wasser	Jean-Louis	Kanzleistrasse 104	25 Jahre

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

Turbinenplatz

BILANZ

per 31. Dez. 2012

GBMZ

Aktiven	2012 CHF	2011 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	6 519	5 792
Postkonto	8 251 260	2 801 578
Banken	4 121 556	6 979 978
Total flüssige Mittel	**12 379 335**	**9 787 348**
Wertschriften	63 425	63 425
Ausstehende Mietzinse	45 518	15 660
Eidg. Steuerverwaltung	12 366	7 460
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	189 995	52 711
Aktive Rechnungsabgrenzung	66 300	0
Hauswart-/Malermaterial	0	2
Heizölvorräte	76 745	109 499
Total Umlaufvermögen	**12 833 684**	**10 036 105**
Anlagevermögen		
Beteiligungen	60 200	40 200
Liegenschaften	176 666 362	175 166 362
./. Abschreibungskonto	- 26 116 533	–23 667 874
	150 610 029	151 538 688
Baukonti		
Grünwald «Ringling»	1 541 572	1 255 558
Manegg «GreenCity»	503 254	206 093
Ergänzungen Siedlungslokal Hohlstr.197	37 400	0
Mobilien, Einrichtungen und Werkzeuge	32 697	81 110
Total Anlagevermögen	**152 724 952**	**153 081 449**
Total Aktiven	**165 558 636**	**163 117 554**

BILANZ

per 31. Dez. 2012

GBMZ

Passiven	2012 CHF	2011 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Bankschulden	0	0
Kreditoren	450 362	426 612
Mietzinsvorauszahlungen	723 344	694 495
KK Heiz- und Warmwasserabrechnung	309 079	397 360
Noch nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital	199 702	98 200
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	284 018	354 618
	1 966 505	1 971 285
Langfristige Verbindlichkeiten		
Garantierückstellungen Klee	74 809	200 000
Depositenkasse GBMZ	11 377 801	10 220 923
Hypothekarschulden	121 621 000	121 691 000
Darlehen SVW	4 583 330	4 861 110
	137 656 940	136 973 033
Total Fremdkapital	**139 623 445**	**138 944 318**
Fonds		
Erneuerungsfonds	14 164 152	12 414 408
Solidaritätsfonds	353 392	281 450
Total Fonds	**14 517 544**	**12 695 858**
Eigenkapital		
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	10 793 300	10 793 300
Allgemeine gesetzliche Reserve	222 000	208 000
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	203 246	195 515
Jahresgewinn	199 101	280 563
	402 347	476 078
Total Eigenkapital	**11 417 647**	**11 477 378**
Total Passiven	**165 558 636**	**163 117 554**

BETRIEBS-RECHNUNG

1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012 CHF	2011 CHF
Ertrag		
Mietzinsertrag	13 073 509	12 424 521
Kapitalzinsen	16 762	21 526
übriger Ertrag	16 197	513
Total Ertrag	**13 106 468**	**12 446 560**
Aufwand		
Passivzinsen		
Baurechtszinsen	278 955	278 955
Verzinsung der Hypotheken & Darl. SVW	3 055 609	2 603 622
Verzinsung Depositengelder	163 689	171 872
Bankzinsen	–	–
	3 498 253	3 054 449
Reparaturen und Unterhalt	2 244 249	2 173 257
Abgaben und Versicherungsprämien	736 800	755 021
Verwaltungskosten	1 210 398	1 018 606
Vorstandsentschädigung	98 583	100 232
Einlage in Erneuerungsfonds	2 499 744	2 499 744
Abschreibungen		
Gebäude	2 448 658	2 446 587
EDV, Büromöbel, Fahrzeuge	50 000	35 000
übriger Aufwand	35 488	2 057
Steuern	85 194	81 044
Total Aufwand	**12 907 367**	**12 165 997**
Jahresgewinn	**199 101**	**280 563**

VERWENDUNG DES BETRIEBSERGEBNISSES

per 31. Dez. 2012

(laut Antrag des Vorstandes)

	2012 CHF	2011 CHF
Vortrag vom Vorjahr	203 246	195 515
Jahresgewinn	199 101	280 563
Bilanzgewinn	**402 347**	**476 078**
Einlage in die allgemeine gesetzliche Reserve	–10 000	–14 000
Verzinsung des Anteilscheinkapitals (neu 2.25%)	–244 949	–258 832
Vortrag auf neue Rechnung	**147 398**	**203 246**

Bürkliplatz

LIEGENSCHAFTEN DER GEMEINNÜTZIGEN BAU- UND MIETER-GENOSSENSCHAFT ZÜRICH

Siedlung		Liegenschaften	Baujahr	Total Wohnungen	Lokale	Auto-PP	Töff-PP	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				9 947 788	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							
	Hohl	197	2008						
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	Auto-PP	Töff-PP	Anlagewert (= Buchwert) CHF	Gebäude-versicherungswert 1025% CHF
6/Stüdli	Stüdliweg	3,4,5,6,7,8,9,10	1931	142	7			11 572 390	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	74 940 544	60 421 400
	Weidmann	6,8,10,12,14							
	Mühlacker	83 85 87 89							
N-Joy	Heinrich-Wolff	10	2008	3		3		2 154 132	–
Total				**925**	**32**	**190**	**16**	**176 666 362**	**249 974 400**

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

Liegenschaften	Baujahr	Gebäudeversicherungswert pro Siedlung CHF	Wohnungen						Total pro Strassenzug	Total pro Siedlung
			Häuser	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer		
Siedlung 1/Feld		21 936 200								
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		20 947 600								
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		17 200 000								
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		16 390 000								
Erna 18	1929		1			5	5		10	
Zypressen 141–145	1929		3		15	15			30	
Hohl 191–195	1929		3			20	3		23	63
Hohl 197	2008		1							
Siedlung 5/Erna		53 263 200								
Zypressen 118–126	1930		5		6	32			38	
Erismann 20–24	1931		3	2	10	9	3		24	
Erna 1–7	1930		4	1	1	29			31	
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		0						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	Gebäudeversicherungswert pro Siedlung CHF	Wohnungen						Total pro Strassenzug	Total pro Siedlung
			Häuser	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer		
Siedlung 6/Stüdli		33 923 300								
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/Neunbrunnen		25 892 700			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		60 421 400								
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				1	2	3	3
Total		249 974 400	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. 2012

Beteiligung	2012 CHF	2011 CHF
Baugenossenschaft mehr als wohnen		
Zweck: Ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum verschaffen und erhalten.		
Genossenschaftskapital	2 547 000	2 133 000
Beteiligung der GBMZ	30 000	30 000
Beteiligungsquote	1.18%	1.41%
Baugenossenschaft Kalkbreite, Zürich		
Zweck: Erwerb, Bebauung und Betrieb des Kalkbreite-Areals.		
Genossenschaftskapital	1 863 000	1 222 000
Beteiligung der GBMZ	10 200	10 200
Beteiligungsquote	0.55%	0.83%
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS, Zürich		
Zweck: Ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum verschaffen und erhalten.		
Genossenschaftskapital	109 500	0
Beteiligung der GBMZ	20 000	0
Beteiligungsquote	18.26%	
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Verpfändete Aktiven		
Liegenschaften (Buchwert)	150 610 029	151 538 688
	150 610 029	**151 538 688**
Beanspruchte Kredite		
Hypothekenschulden	121 621 000	121 691 000
Darlehen SVW	4 583 330	4 861 110
	126 204 330	126 552 110
Gebäudeversicherungswert		
Liegenschaften	249 974 400	249 974 400
Verbindlichkeiten gegenüber Personalvorsorgeeinrichtungen		9 242

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 31 1
Fax +41 58 286 30 (
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der

Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich, Zürich

Zürich, 15. März 2013

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 2012 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)

Daniel Lanfranconi
Zugelassener Revisionsexperte

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

Mitglied der Treuhand-Kammer

Lindenhof

JAHRESVERGLEICH ZUR BETRIEBSRECHNUNG 2008 BIS 2012

Aufwand	2008 CHF	2009 CHF	2010 CHF	2011 CHF	2012 CHF
Passivzinsen	1 950 165	1 741 636	1 734 540	3 054 449	3 498 253
Reparaturen und Unterhalt	2 353 811	2 212 483	2 264 502	2 173 257	2 244 249
Abgaben und Versicherungen	581 854	597 399	686 040	755 021	736 800
Steuern	57 042	45 407	45 469	81 044	85 194
Büro/Verwaltung	790 498	800 100	918 405	1 118 838	1 308 981
Abschreibungen	569 144	1 325 845	1 173 531	2 481 587	2 498 658
Einlage Erneuerungsfonds	1 826 754	1 845 358	1 845 358	2 499 744	2 499 744
Jahresgewinn	120 338	145 074	144 029	280 563	199 101
übriger Aufwand	57 407	–	48 222	2 057	35 488
Total	8 307 013	8 713 302	8 860 096	12 446 560	13 106 468

Ertrag	2008 CHF	2009 CHF	2010 CHF	2011 CHF	2012 CHF
Mietzinse	8 300 407	8 707 885	8 851 256	12 424 521	13 073 509
Aktivzinsen	6 306	4 721	6 653	21 526	16 762
übriger Ertrag	300	696	2 187	513	16 197
Total	8 307 013	8 713 302	8 860 096	12 446 560	13 106 468

DIE BILANZ IM JAHRESVERGLEICH AKTIVEN 2008 BIS 2012

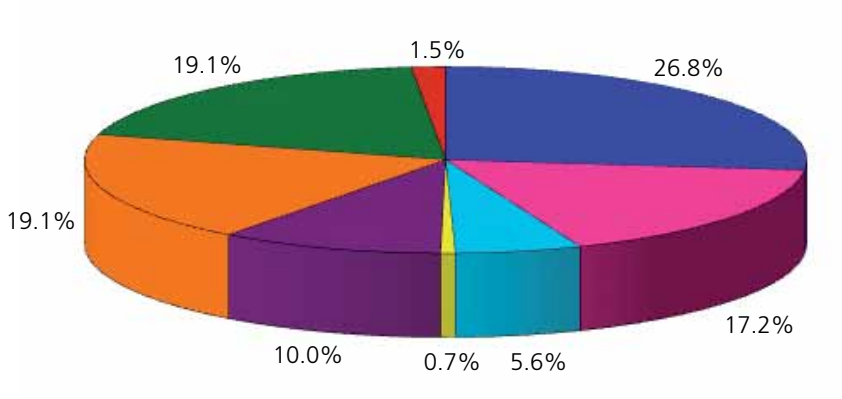
Aktiven	2008 CHF	2009 CHF	2010 CHF	2011 CHF	2012 CHF
Kasse	10 719	5 967	9 226	5 792	6 519
Postkonto	527 500	643 237	2 025 455	2 801 578	8 251 260
Banken	67 368	276 104	61 419	6 979 978	4 121 556
Wertschriften	63 425	63 425	63 425	63 425	63 425
Debitoren	62 710	36 009	235 860	75 831	247 879
Materialvorräte	2	2	2	2	–
Heizölvorräte	73 616	119 070	123 710	109 499	76 745
Mobiliar und Einrichtungen	–	91 732	91 375	81 110	32 697
Liegenschaften und Beteiligungen	90 164 391	95 722 948	98 437 082	175 206 562	176 726 562
Baukonti	20 922 356	35 494 034	64 360 369	1 461 651	2 082 226
Aktive Rechnungsabgrenzung	–	–	–	–	66 300
Bilanzsumme	111 892 086	132 452 528	165 407 923	186 785 428	191 675 169

DIE BILANZ IM JAHRESVERGLEICH PASSIVEN 2008 BIS 2012

Passiven	2008 CHF	2009 CHF	2010 CHF	2011 CHF	2012 CHF
Kreditoren	777 563	325 618	309 968	426 612	450 362
Im Voraus erhaltene Mietzinse	499 434	572 289	603 894	694 495	723 344
Zur Auszahlung fälliges AK	64 200	46 200	16 000	98 200	199 702
Kontokorrent Heizabrechnung	54 929	216 068	228 413	397 360	309 079
Transitorische Passiven	105 740	53 240	99 095	354 618	284 018
Rückstellungen	0	0	0	200 000	74 809
Depositengelder	6 024 843	6 940 723	9 896 140	10 220 923	11 377 801
Hypotheken	70 191 048	88 895 000	108 799 000	126 552 110	126 204 330
Bankschulden	998 936	216 843	7 181 271	0	0
Erneuerungsfonds	9 123 948	9 969 306	10 714 664	12 414 408	14 164 152
Mietzinsausfallreserve	154 545	0	0	0	0
Hilfsfonds/Solidaritätsfonds	210 260	160 435	206 095	281 450	353 392
Anteilscheinkapital	4 472 600	4 504 600	5 616 300	10 793 300	10 793 300
Gesetzliche Reserve	187 000	194 000	201 000	208 000	222 000
Abschreibungskonto	18 761 911	20 067 756	21 221 287	23 667 874	26 116 533
Gewinn-/Verlustvortrag am 1.1.	144 792	145 376	170 767	195 515	203 246
Jahresgewinn	120 338	145 074	144 029	280 563	199 101
Bilanzsumme	111 892 086	132 452 528	165 407 923	186 785 428	191 675 169

PROZENTUALE ANTEILE DES AUFWANDES AM ERTRAG

gemäss Betriebsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012



- Passivzinsen
- Reparaturen und Unterhalt
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Büro/Verwaltung
- Abschreibungen
- Fondseinlagen
- Jahresgewinn

MIETZINSERTRAG

	2012 CHF	2011 CHF
Siedlung 1/Feld	954 558	982 798
Siedlung 2/Engel	873 423	893 636
Siedlung 3/Zurlinden	769 793	748 664
Siedlung 4/Zypressen	746 388	686 962
Siedlung 5/Erna	2 252 891	2 169 411
Siedlung 6/Stüdli	1 359 056	1 365 220
Siedlung 7/Neunbrunnen	1 619 740	1 630 118
Siedlung 8/Klee	3 871 409	3 328 008
Gewerberäume/Bastelräume	200 497	199 622
Parkplätze	322 119	313 294
N-Joy	103 635	106 788
Total	**13 073 509**	**12 424 521**

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

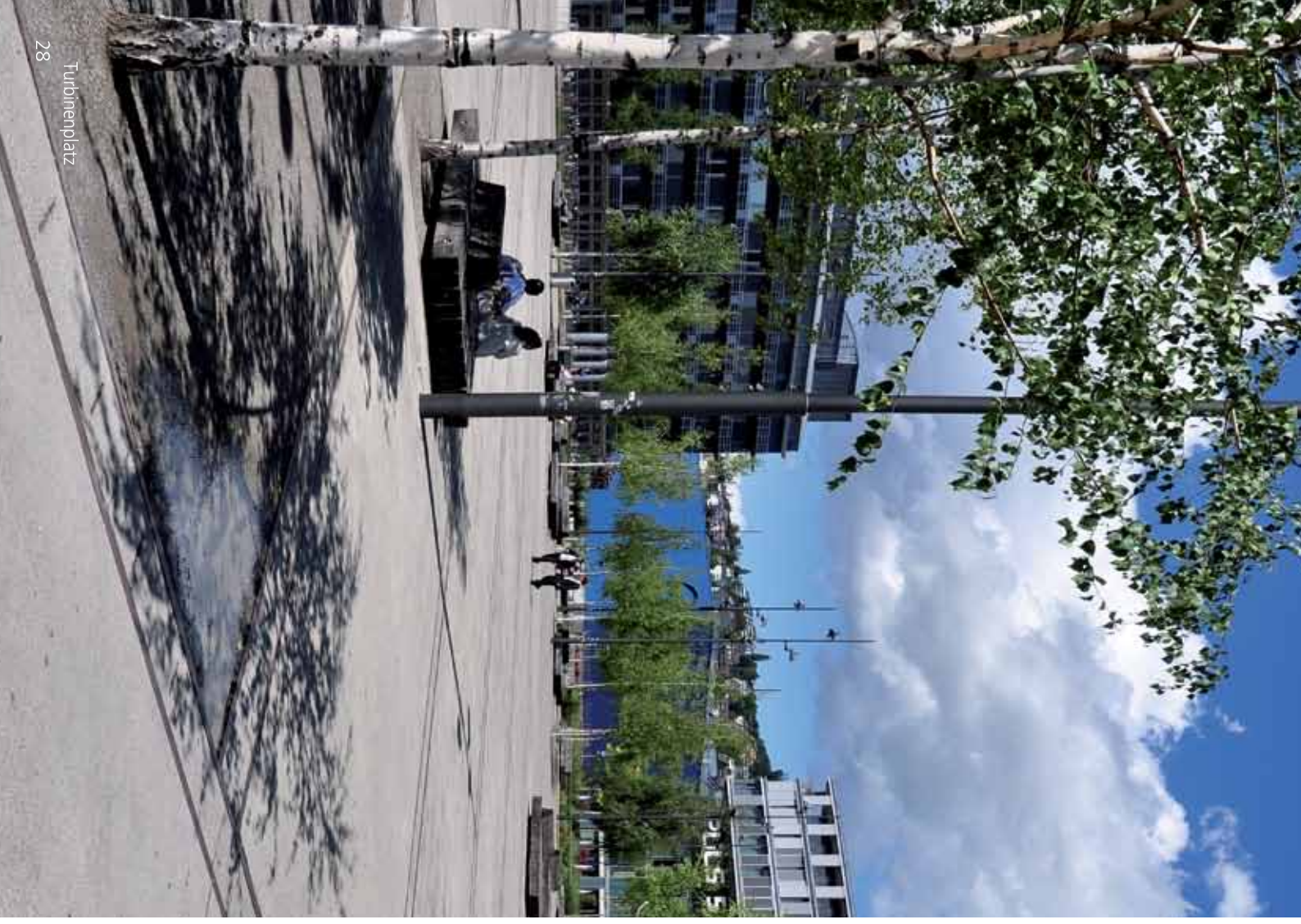
ZUSAMMENSETZUNG DES ANTEILSCHEINKAPITALS

		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: Laden, Kinderhort, Coiffeur, Atelier (Klee)	–	–
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 2012	208 000
Einlage 2012	14 000
Saldo am 31. Dezember 2012	222 000
Solidaritätsfonds	
Saldo am 1. Januar 2012	281 450
Einlage 2012	71 942
Entnahme 2012	0
Saldo am 31. Dezember 2012	353 392
Bewegung auf dem Erneuerungsfonds	
Saldo am 1. Januar 2012	12 414 408
Einlage 2012 zu Lasten Jahresrechnung	2 499 744
	14 914 152
Entnahmen für Erneuerungsarbeiten:	
Siedlung 1/Feld	
Siedlung 2/Engel	
Siedlung 3/Zurlinden	750 000
Siedlung 4/Zypressen	
Siedlung 5/Erna	
Siedlung 6/Stüdli	
Siedlung 7/Neunbrunnen	
Siedlung 8/Klee	
Saldo am 31. Dezember 2012	14 164 152

Kalanderplatz/Sihlcity



Turbinenplatz

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	299 974	21 056	21 899	16 845	24 116	73 495	54 392	18 770	69 401
Fremdmaler	541 365	95 027	45 016	91 619	62 537	145 215	50 863	50 685	403
Elektriker	147 842	38 428	24 011	17 929	3 575	16 449	24 293	20 358	2 799
Liftanlagen	84 847	–	1 578	–	3 646	–	–	27 775	51 848
Waschküche/Trockenraum	44 062	152	5 230	4 743	5 880	10 195	16 595	1 109	158
Schreiner/Glaser	17 783	4 532	793	2 759	4 080	1 322	1 491	2 086	720
Sanitär/Heizung	118 777	7 771	3 696	9 216	14 541	48 740	23 469	6 842	4 502
Schlösser/Schlüssel	17 756	1 793	457	5 493	998	2 306	1 162	903	4 644
Bodenbeläge	117 600	26 314	27 045	11 938	8 884	23 002	9 345	11 072	–
Rollläden/Storen	55 176	23 481	20 932	–	–	936	156	2 429	7 242
Gärtner	156 392	8 451	5 155	18 228	15 963	66 681	4 979	30 660	6 275
Fremdreinigung	270 757	24 526	24 368	17 564	24 238	57 631	58 275	23 160	40 995
Küchenapparate	44 090	9 295	1 200	79	2 382	6 575	1 031	23 747	-219
Übrige Reparaturen und Unterhalt	327 828	23 566	23 934	26 285	30 543	83 396	63 556	24 777	51 771
Total	2 244 249	284 392	205 314	222 698	201 383	535 943	309 607	244 373	240 539

GBMZ

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Stand 1. April 2013

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	Matthias Lüthi
Verwaltung	Kay Widmer
	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