



GBMZ



**GEMEINNÜTZIGE
BAU- UND MIETER-
GENOSSENSCHAFT
ZÜRICH**

**89. JAHRESBERICHT
UND RECHNUNG FÜR
DAS JAHR 2013**

EINLADUNG ZUR 89. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

GBMZ



**der Gemeinnützigen Bau-
und Mietergenossenschaft Zürich
am Donnerstag, den 15. Mai 2014, 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 16. Mai 2013
3. Jahresbericht 2013
4. Jahresrechnung 2013
 - 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) Information Projekt «Grünwald Ringling»
 - b) 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 16. Mai 2013 kann nach Voranmeldung auf der Verwaltung eingesehen werden.



JAHRESBERICHT 2013

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

Das wichtigste Ereignis für die GBMZ im Jahr 2013 war die Absorptionsfusion mit der Genossenschaft Alterswohnungen Am Suteracher. Nachdem sich im Herbst 2012 die Vorstände beider Genossenschaften für eine Fusion ausgesprochen hatten, bereiteten wir zusammen mit unserem Anwalt Ruedi Schoch dieses Geschäft vor. Eine Fusion ist rechtlich ein anspruchsvolles Geschäft, welches vorgängig Gespräche mit Banken, städtischen und kantonalen Amtsstellen sowie mit den Notariaten bedingt. Alle diese Arbeiten konnten wir rechtzeitig erledigen, sodass die entsprechenden Anträge den Generalversammlungen vorgelegt werden konnten. Dieses Geschäft verlangt auch, dass ein Notar an allen Generalversammlungen anwesend ist.

Beide Genossenschaften entschieden sich an ihrer Generalversammlung einstimmig für diese Fusion. Über dieses eindeutige Ergebnis freuten sich die Vorstände beider Genossenschaften. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Genossenschaft Alterswohnungen Am Suteracher sind nun Mitglied der GBMZ. Aus der Genossenschaft

Alterswohnungen Am Suteracher wurde die Siedlung 9/Suteracher der GBMZ. Für die Bewohnerinnen und Bewohner hat sich dadurch wenig verändert. Die Wohnungen dieser Siedlung sind weiterhin Alterswohnungen, Mietzinse und Anteilscheinkapital bleiben unverändert. Neu wird das Anteilscheinkapital zum gleichen Zinssatz verzinst wie für die übrigen Siedlungen der GBMZ.

Damit hat die GBMZ jetzt 9 Siedlungen mit zusammen 944 Wohnungen, darunter 18 Alterswohnungen. Diese Siedlung in Zürich-Altstetten ist eine wertvolle Ergänzung zum bisherigen Wohnungsbestand der GBMZ. Damit verfügt unsere Genossenschaft über zusätzliche behindertengerechte Wohnungen und erstmals über eine Siedlung im Stadtkreis 9.

Ein Schwerpunkt unserer Tätigkeiten im Jahr 2013 waren die Neubauprojekte, insbesondere das Projekt Manegg. Dabei ging die Projektentwicklung weniger rasch vorwärts, als wir es uns gewünscht hätten. Auch bei diesem Projekt brauchen wir viel Geduld und Ausdauer. Zum heutigen Zeitpunkt fällt es schwer, verlässliche Aussagen zum Baubeginn und damit auch zur Fertigstellung dieser Siedlung zu machen. Weiterhin gehen wir aber davon aus, dass

unsere zehnte Siedlung die Siedlung Manegg sein wird.

Im Januar 2013 erfolgte die Eingabe des Bauprojektes bei der Stadt Zürich. Bei der Bearbeitung des eingereichten Baugesuchs durch die zuständigen Ämter der Stadt ging es dann aber nicht so vorwärts, wie wir uns das vorgestellt hatten. Statt einer Publikation des Bauprojektes im städtischen Amtsblatt folgte die Sistierung. Die zuständigen Ämter verlangten zusätzliche Unterlagen von der Firma Losinger Marazzi AG, dem Totalunternehmer des Projektes. Ein spezielles Problem stellte dabei die Verkehrserschliessung dar. Hier mussten weitere Pläne und Unterlagen erarbeitet werden, was mit Aufwand und Zeit verbunden war.

Nachdem die Pläne für die Verkehrserschliessung im ganzen Gebiet von Green-City Manegg erarbeitet und bei der Stadt Zürich eingereicht waren, kam es leider noch immer nicht zur erhofften Aufhebung der Sistierung des Baugesuches. Für unser Baufeld B4 Süd mussten weitere Pläne mit den Höhenkurven erarbeitet werden. Die Voranwendung der neuen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich führte ausserdem dazu, dass die Tiefgarage den Waldabstand verletzt und anders geplant werden muss. Diese Arbeiten waren Ende 2013 noch im Gang, die entsprechenden Pläne werden im Januar 2014 eingereicht. Die Baubewilligung für unser Baufeld kann damit frühestens im Frühsommer oder Sommer 2014 vorliegen.

Ob letztlich eine verschärfte Bewilligungspraxis der Stadt oder Mängel bei der Baueingabe durch Losinger Marazzi zu dieser Situation geführt haben, bleibt vom Ergebnis her nebensächlich. Wichtig für uns ist die veränderte Ausgangslage, dass



Albishorn

wir erst deutlich später als geplant über den Bauentscheid der Stadt verfügen werden. Wir sind zuversichtlich, dass dieser Bauentscheid nicht von Dritten angefochten wird. Erfahrungen aus anderen Projekten zeigen uns aber, dass man bei solchen Entscheiden nie sicher sein kann, eine gewisse Unsicherheit bleibt. Erst wenn – hoffentlich – im Sommer oder Spätsommer 2014 die Baubewilligung Rechtskraft erlangt, machen für uns Aussagen zu den Terminen von Spatenstich, Aufrichte und Fertigstellung der Siedlung Sinn.

Die Situation mit der fehlenden rechtskräftigen Baubewilligung war eine zusätzliche Erschwernis für die Verhandlungen der Bauträger mit Losinger Marazzi für den Totalunternehmervertrag, welchen wir mit dieser Firma abschliessen werden. Die vier



Albiskette





gemeinnützigen Bauträger auf dem Areal von GreenCity Manegg – neben der GBMZ die beiden Genossenschaften Hofgarten und Wogeno sowie die Stiftung für kinderreiche Familien der Stadt Zürich – entschieden sich im Frühsommer 2013 dazu, für diese Verhandlungen die Unterstützung einer für solche Themen erfahrenen Rechtsanwaltskanzlei einzuholen. Nach verschiedenen Gesprächen entschieden wir uns, diesen Auftrag an Herrn Sohm von der Kanzlei Reetz, Sohm und Partner zu vergeben. In den darauf folgenden Verhandlungen waren die vier gemeinnützigen Bauträger durch unseren Bauherrenvertreter Benno Vonplon, Andreas Wirz von Wohnbaugenossenschaften Zürich und Herrn Sohm vertreten.

Nach mehreren Verhandlungsrunden und den nachfolgenden Besprechungen der Differenzen lag Ende Jahr ein Totalunternehmervertrag vor, welcher in den meisten Punkten unseren Vorstellungen entsprach. Ein Vertrag ist immer ein Geben und Nehmen, man kann nie in allen Punkten ganz zufrieden sein. Trotzdem können wir sagen, dass wir einen recht guten Totalunternehmervertrag erhalten. Ein wichtiger Bestandteil dieses Vertrages sind

die Beilagen wie detaillierter Baubeschrieb, Vertragspläne (Wohnungsgrundrisse), Katasterplan, Konzepte für Erschliessung, Energieversorgung, Abfallentsorgung sowie vieles mehr. Verschiedene dieser Unterlagen lagen Ende 2013 noch nicht mit der erforderlichen Genauigkeit vor, sodass die Unterzeichnung des Totalunternehmervertrages erst im Jahr 2014 erfolgen wird. Ob dies bereits im Februar oder erst im Frühling ist, bleibt noch offen. Wir sind aber zuversichtlich, dass dieser Vertrag wie auch der Landkaufvertrag rechtzeitig unterschrieben werden können, sodass beim erhofften Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung Ende Sommer rasch mit der Ausführungsplanung begonnen werden kann.

An verschiedenen Sitzungen im vergangenen Jahr befassten wir uns mit den Materialien in den Wohnungen der künftigen Siedlung Manegg. Dabei wurden verschiedene Themen wie Bodenbeläge, Wand- und Deckenverputz, Eingangstüren, Treppenhäuser, Umgebung, Kinderspielplätze und vieles mehr festgelegt. Auch die Geräte für Badezimmer und Küchen wurden an speziellen Sitzungen ausgewählt. Damit sind auch bei der Ausstattung der Woh-

nungen und Gebäude die Voraussetzungen gegeben, dass nach Vorliegen der notwendigen Bewilligungen rasch die Bauarbeiten aufgenommen werden können.

Bei unserem anderen Projekt, dem Ringling in Zürich-Höngg, konnten wir uns leider auch 2013 nicht mit dem Thema Bauen befassen. Es geht hier noch immer um die rechtlichen Voraussetzungen zum Erlangen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Anfang Januar erhielten wir den Bauentscheid der Stadt Zürich. Die Bausektion des Stadtrates bewilligte unser Bauprojekt. Mit Ausnahme der Tiefgarage enthält der Bauentscheid kaum einschneidende Auflagen. Bei der Tiefgarage werden einige Änderungen notwendig sein. Positiv gewürdigt wurde die Erschliessung der Tiefgarage über die Strasse Im Oberen Boden, so wie es Baurekursgericht und Verwaltungsgericht beim ersten Bauge-such gefordert hatten.

Mit der Bereinigung der Auflagen werden wir noch zuwarten, da die kleine aber sehr aktive Gruppe der Gegner dieses Projektes

wie erwartet Rekurs gegen den Bauentscheid der Stadt Zürich beim Baurekursgericht eingereicht hat. Nach dem Schriftenwechsel fand im Sommer 2013 der Augenschein vor Ort statt. Die Gegner des Projektes führten in ihrem Rekurs-schreiben sämtliche Themen, die allenfalls etwas mit diesem Bauprojekt zu tun haben könnten auf, so auch die Öffnung des Baches. So musste auch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich eine Stellungnahme an das Baurekursgericht abgeben. Dadurch konnte das Baurekursgericht nicht – wie wir gehofft hatten – im Jahr 2013 den Entscheid fällen. Wir erwarten diesen nun im 1. Quartal 2014. Leider müssen wir davon ausgehen, dass der Rechtsweg weitergeht und keine Bauplanung im Jahr 2014 möglich sein wird.

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 werden.

Die Bemühungen der GBMZ ein weiteres Bauprojekt zu finden, waren 2013 ohne Erfolg. Für verschiedene Grundstücke führten wir Gespräche mit Besitzern, Vermittlern und Architekten. Unter anderem bewarben wir uns auch für zwei über den Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich ausgeschriebene Grundstücke. An der Zollstrasse im Kreis 5 kann auf einem Grundstück von SBB und Stadt Zürich durch einen gemeinnützigen Bauträger eine gemischte Überbauung mit rund 60 Wohnungen und Gewerberäumen erstellt werden. Die Jury entschied sich hier für die Baugenossenschaft Kalkbreite als Bauträger. Auf dem städtischen Areal Obsthalden in Neuaffoltern kann ein gemeinnütziger Bauträger rund 150 Wohnungen erstellen. Die Stadt Zürich entschied sich, dieses Land im Baurecht an die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund abzugeben. Wir werden uns für weitere Projekte bewerben und sind überzeugt, bald ein geeignetes Grundstück oder Bauprojekt zu finden.

Nicht nur deshalb verfolgen wir den Liegenschaftenmarkt weiterhin sehr genau. Eine wichtige Grösse bei der Beurteilung der aktuellen Wirtschafts- und Marktlage sind die seit einigen Jahren tiefen Zinssätze. Diese gingen 2013 erneut zurück, was zu einer Reduktion des Referenzzinssatzes von 2,25 auf 2,00 Prozent führte. Diese Reduktion können wir den Mietern in allen Siedlungen auf den 1. April 2014 weitergeben. Die Mietzinse sinken 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 von steigenden Zinsen und dadurch steigender Mieten geben wird.

Eine zentrale Aufgabe einer Genossenschaft ist der Unterhalt und die Erneuerung der bestehenden Siedlungen. Im Jahr 2013 lag der Schwerpunkt der Sanierung bei der Siedlung 2/Engel. In dieser Siedlung konnten wir die erste Etappe der Erneuerung durchführen. In 55 Wohnungen wurden die Fenster ersetzt sowie die Küchen und das Separat-WC saniert. Durch moderne Induktionsherde und die neuen Isolierfenster konnte die Energieeffizienz verbessert werden.

Eine Zustandsanalyse bei der Siedlung 7/Neunbrunnen zeigte verschiedene

Mängel im Bereich der Flachdächer, der Fassade und den Balkonen. Um teure Folgeschäden zu verhindern erwies es sich als notwendig, dass bei dieser zehnjährigen Siedlung möglichst bald das Flachdach und die Fassaden saniert werden. Die dringendsten Arbeiten konnten 2013 erledigt werden. Im kommenden Jahr sollen die Balkontüren der hofseitigen Balkone saniert werden.

Neben grossen Renovationen fallen regelmässig kleinere Renovations- und Unterhaltsarbeiten, insbesondere bei Wohnungswechseln, an. Im Jahr 2013 wurden 145 Zimmer, 58 Korridore, 45 Küchen und 57 Badezimmer/WC durchs Streichen aufgewertet. Auch 54 Parkett- und Linoleumböden sind erneuert worden. Im Kinder-

hort an der Ernastrasse 13 wurden die Böden ersetzt und alles frisch gestrichen. Auf der Strassenseite der Engelstrasse 49 wurde die Fassade neu verputzt und gestrichen, inklusive der Balkone.

In der Nacht auf Sonntag 3. März 2013 kam es am Rande einer Partydemo zu Ausschreitungen im Kreis 4. Leider haben die Krawallanten vor unseren Siedlungen 1/Feld und 2/Engel nicht Halt gemacht und liessen ihrer Zerstörungswut freien Lauf. Die grössten Schäden entstanden durch Sprayereien an Fassaden, Hauseingängen und Rollläden. Das Entfernen der Schmierereien kostete die GBMZ rund 15'000 Franken.

Im vergangenen Jahr gab es 61 Wohnungswechsel. Davon waren 11 Umsiedlungen von bisherigen Genossenschafter/innen in eine andere Wohnung der GBMZ und 6 Mietvertragsumschreibungen. Wie immer werden die täglichen Arbeiten zuverlässig und kompetent durch unsere Verwaltung erledigt.

Im Sommer hat Marina Jovanovic ihre Lehre als Kauffrau abgeschlossen und wird noch bis zum Sommer 2014 auf der Verwaltung arbeiten. David Knutti hat nach den Sommerferien seine Lehre als Kaufmann begonnen.

Auch im Jahr 2014 werden sich Vorstand und Verwaltung mit den Projekten Manegg und Ringling auseinandersetzen. Leider müssen wir davon ausgehen, dass auch 2014 beim Ringling keine Baumaschinen auffahren werden. Die GBMZ wird auch 2014 aktiv weitere Grundstücke und Projekte prüfen und, sofern die Voraussetzungen dafür vorhanden sind, ein weiteres Bauprojekt starten.

Felix Bosshard



Hörnli

Hörnli



WIR GEDENKEN

Im Jahr 2013 sind uns folgende Todesfälle gemeldet worden:

Wüst	Nelly	Stauffacherstrasse 226	25.01.2013
Bertan	Giuseppe	Ernastrasse 3	04.02.2013
Maurer	Alice	Stauffacherstrasse 234	19.02.2013
Turci	Pirro	Anwandstrasse 49	April 2013
Da Re	Antonio	Stauffacherstrasse 230	28.04.2013
Wenger	Maria	Stüdlweg 6	11.06.2013
Krnjevic	Stevan	Aemtlerstrasse 184	19.06.2013
Sigrist	Paul	Zypressenstrasse 122	15.07.2013

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



UNSERE JUBILARE

Im Laufe des Jahres 2013 konnten folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf eine mehrjährige Mitgliedschaft zurückblicken:

Odermatt	Adelbert	Schreinerstrasse 50	50 Jahre
Beutler	Christine	Erismannstrasse 22	25 Jahre
Bosshard	Maria	Stüdlweg 4	25 Jahre
Fürtig	Frieda	Stüdlweg 10	25 Jahre
Guerra	Rina	Zypressenstrasse 141	25 Jahre
Kneubühl	Markus	Hohlstrasse 169	25 Jahre
Landolt	Karl	Ernastrasse 10	25 Jahre
Lapcevic	Rajka	Ernastrasse 11	25 Jahre
Leuenberger	Marlen	Zypressenstrasse 143	25 Jahre
Marthaler	René	Stauffacherstrasse 228	25 Jahre
Schneider	Sonja	Stauffacherstrasse 232	25 Jahre
Schneider	René	Ernastrasse 18	25 Jahre
Schneider	Willi	Ernastrasse 11	25 Jahre

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



BILANZ

per 31. Dez. 2013

Aktiven	2013 CHF	2012 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	1 061	6 519
Postkonto	12 356 803	8 251 260
Banken	2 291 584	4 121 556
Total flüssige Mittel	14 649 448	12 379 335
Wertschriften	357 056	63 425
Ausstehende Mietzinse	12 300	45 518
Eidg. Steuerverwaltung	9 567	12 366
Noch nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	91 400	189 995
Heizölvorräte	80 789	76 745
Aktive Rechnungsabgrenzung	127 396	66 300
Total Umlaufvermögen	15 327 956	12 833 684
Anlagevermögen		
Beteiligungen	60 200	60 200
Liegenschaften	184 566 661	176 666 362
./.. Abschreibungskonto	-28 622 540	-26 116 533
	156 004 321	150 610 029
Baukonti		
Grünwald «Ringling»	1 559 099	1 541 572
Manegg «GreenCity»	645 134	503 254
Ergänzungen Siedlungslokal Hohlstr.197	0	37 400
Mobilien, Einrichtungen und Werkzeuge	48 902	32 697
Total Anlagevermögen	158 257 456	152 724 952
Total Aktiven	173 585 412	165 558 636



BILANZ

per 31. Dez. 2013

Passiven	2013 CHF	2012 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kreditoren	476 745	450 362
Bankschulden	1 400 000	0
Mietzinsvorauszahlungen	737 303	723 344
KK Heiz- und Warmwasserabrechnung	205 834	309 079
Noch nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital	72 500	199 702
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	184 225	284 018
	3 076 607	1 966 505
Langfristige Verbindlichkeiten		
Garantierückstellungen Klee	0	74 809
Rückstellungen Fassadensanierung Siedlung 7	650 000	0
Depositenkasse GBMZ	12 291 147	11 377 801
Hypothekarschulden	122 351 000	121 621 000
Darlehen wbg	4 305 550	4 583 330
Darlehen Stadt Zürich	911 270	0
Darlehen Kanton Zürich	646 800	0
Darlehen der PK Stadt Zürich 2. Rang	440 000	0
	141 595 767	137 656 940
Total Fremdkapital	144 672 374	139 623 445
Fonds		
Erneuerungsfonds	16 603 156	14 164 152
Solidaritätsfonds	426 074	353 392
Total Fonds	17 029 230	14 517 544
Eigenkapital		
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	10 960 300	10 793 300
Allgemeine gesetzliche Reserve	255 000	222 000
Freiwillige Reserve	330 000	0
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	154 733	203 246
Jahresgewinn	183 775	199 101
	338 508	402 347
Total Eigenkapital	11 883 808	11 417 647
Total Passiven	173 585 412	165 558 636

BETRIEBS- RECHNUNG

1. Januar bis 31. Dezember 2013

GBMZ



	2013 CHF	2012 CHF
Ertrag		
Mietzinsertrag	13 156 137	13 073 509
Kapitalzinsen	20 084	16 762
übriger Ertrag	13 878	16 197
Total Ertrag	13 190 099	13 106 468
Aufwand		
Passivzinsen		
Baurechtszinsen	278 509	278 955
Verzinsung der Hypotheken & Darl. wbg	2 842 745	3 055 609
Verzinsung Depositengelder	150 368	163 689
Bankzinsen	1 943	0
	3 273 565	3 498 253
Reparaturen und Unterhalt	3 599 383	2 244 249
Abgaben und Versicherungsprämien	823 164	736 800
Verwaltungskosten	921 756	1 210 398
Vorstandsentschädigung	98 825	98 583
Einlage in Erneuerungsfonds	2 560 844	2 499 744
Abschreibungen		
Gebäude	1 567 991	2 448 658
EDV, Büromöbel, Fahrzeuge	20 000	50 000
übriger Aufwand	11 591	35 488
Steuern	129 205	85 194
Total Aufwand	13 006 324	12 907 367
Jahresgewinn	183 775	199 101

VERWENDUNG DES BETRIEBSERGEBNISSES

per 31. Dez. 2013

GBMZ



(laut Antrag des Vorstandes)	2013 CHF	2012 CHF
Vortrag vom Vorjahr GBMZ	147 650	203 246
Vortrag vom Vorjahr Suteracher	7 083	0
Jahresgewinn	183 775	199 101
Bilanzgewinn	338 508	402 347
Einlage in die allgemeine gesetzliche Reserve	-10 000	-10 000
Verzinsung des Anteilscheinkapitals (neu 2.00%)	-220 251	-244 697
Vortrag auf neue Rechnung	108 257	147 650



LIEGENSCHAFTEN DER GEMEINNÜTZIGEN BAU- UND MIETER- GENOSSENSCHAFT ZÜRICH

Siedlung	Liegenschaften	Baujahr	Total Wohnungen	Lokale	Auto- PP	Töff- PP	Anlagewert (= Buchwert) CHF	Gebäude- versicherungs- wert 102,5% CHF
1/Feld	Anwand Feld Kanzlei Schreiner 51	1925	100				8 713 348	21 936 200
2/Engel	Anwand Schreiner Kanzlei Engel 49	1926	80				10 395 974	20 947 600
3/Zurlinden	Aemtier Hardau Zurlinden 303,305,307	1927	80				9 947 788	17 200 000
4/Zypressen	Erna Zypressen Hohl Hohl 197	1929	63	1			10 447 306	16 390 000
5/Erna	Zypressen Erismann Erna Erna Erna Erna Erna Erna Stauffacher Stauffacher	1930 1931 1930 1931 1930 1890 1955 1930 1931 1930	192	11			24 146 995	53 263 200

Siedlung	Liegenschaften	Baujahr	Total Wohnungen	Lokale	Auto- PP	Töff- PP	Anlagewert (= Buchwert) CHF	Gebäude- versicherungs- wert 102,5% CHF
6/Stüdl	Stüdlweg Erna Hohl Hohl 171,175,177,185,187	1931 1931 1960 1932	142	7			11 572 390	33 923 300
7/Neunb.	Neunbrunnen REFH	2002 2002	65	8	72		26 630 424	25 892 700
8/Klee	Heinrich-Wolff Weidmann Mühlacker 83,85,87,89	2011	166	5	115	16	74 901 625	60 421 400
9/Suteracher	Am Suteracher	1994	19		3		5 678 112	6 110 000
N-Joy	Heinrich-Wolff	2008	3		3		2 132 699	-
Total			944	32	193	16	184 566 661	256 084 400



LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

Liegenschaften	Baujahr	Gebäudeversicherungswert pro Siedlung CHF	Wohnungen					Total pro Strassenzug	Total pro Siedlung
			Häuser	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer		
Siedlung 1/Feld Anwand 45-51 Feld 54 Kanzlei 102-108 Schreiner 51	1925 1925 1925 1925	21 936 200	4 1 4 1		1 2 22 2	25 8 16 8	12 2	2 10 40 10	100
Siedlung 2/Engel Anwand 31-35 Schreiner 50-54 Kanzlei 92-96 Engel 49	1926 1926 1926 1976	20 947 600	3 3 3 1	1 1 1 19	9 2 9 5	15 26 15	2	25 30 25 24	104
Siedlung 3/Zurlinden Aemtlar 180-184 Hardau 18-20 Zurlinden 303-307	1927 1927 1927	17 200 000	3 2 3	2 1	10 20 8	16 20 8	2 1	30 20 30	80
Siedlung 4/Zypressen Erna 18 Zypressen 141-145 Hohl 191-195 Hohl 197	1929 1929 1929 2008	16 390 000	1 3 3 1		15 20	5 15 20	5 3	10 30 23	63
Siedlung 5/Erna Zypressen 118-126 Erismann 20-24 Erna 1-7 Erna 9 Erna 11 Erna 13 Erna 13b HW Werkstatt Erna 15-17 Stauffacher 218-226 Stauffacher 228-234	1930 1931 1930 1931 1930 1890 1955 1930 1931 1930	53 263 200	5 3 4 1 1 1 0 2 5 4		6 10 1 1 1 1 8 8 32 22	32 9 29 8 5 1 1 8 32 22	3 1	38 24 31 8 8 2 0 16 32 33	192
Siedlung 6/Stüdl Stüdlweg 3-10 Erna 6-16 Hohl 169 Hohl 171-187	1931 1931 1960 1932	33 923 300	8 4 1 5	2 2 1 1	22 3 10 14	36 23 10 23	6	60 28 10 44	142



Liegenschaften	Baujahr	Gebäudeversicherungswert pro Siedlung CHF	Wohnungen					Total pro Strassenzug	Total pro Siedlung	
			Häuser	1 1/2 Zimmer	2 1/2 Zimmer	3 1/2 Zimmer	4 1/2 Zimmer			5 1/2 Zimmer
Siedlung 7/Neunbrunnen Neunbrunnen 78-96 Neunbrunnen 70 Neunbrunnen 72 Neunbrunnen 74 Neunbrunnen 76 Neunbrunnen 98 Neunbrunnen 100 Neunbrunnen 102	2002 2002 2002 2002 2002 2002 2002 2002	25 892 700	10 1 1 1 1 1 1 1		1 1 4 1 4	4 7 4 7	10 8 8 8 16 3 6	10 8 8 8 16 3 6	75	
Siedlung 8/Klee Heinrich-Wolff 21 Weidmann 6-14 Mühlacker 83-89	2011 2011 2011	60 421 400	1 5 4		13 2	4 27 13	6 34 44	7 8 8	17 82 67	166
Siedlung 9/Suteracher Am Suteracher 61	1994	6 110 000	1	3	15		1		19	
N-Joy Heinrich-Wolff 10	2008		1				1	2	3	3
Total		256 084 400	108	37	187	491	183	46	944	

Lokale/Gewerbe

Hohlstr. 195 Hohlstr. 197	Verwaltung 1 Siedlungslokal	Neunbrunnenstr. 6 Mehrzweckräume 1 Bastelraum 1 Siedlungslokal 72 Garagenplätze
Ernastr. 1 Ernastr. 13	Atelier Tageshort, Hauswart Büro	Heinrich-Wolff-Strasse 21 1 Ladenlokal 1 Hauswart Büro
Ernastr. 13b	Hauswart Werkstatt	Weidmannstr. 6 1 Atelier 115 Autoeinstellplätze 16 Motorrad-/Rollerplätze
Stauffacherstr. 220/222 Stauffacherstr. 234	1 Alterspflegewohnung Arztpraxis	Weidmannstr. 8 1 Coiffeursalon Weidmannstr. 12 1 Kinderhort, Kinderkrippe Weidmannstr. 14 1 Siedlungslokal
Zypressenstr. 120	4 Bastelräume	Am Suteracher 61 3 Autoeinstellplätze
Hohlstr. 169 Hohlstr. 185/187	2 Büros Kindergarten, Schule, Laden, Kellerlokal, Einzelzimmer	



ANHANG

per 31. Dez. 2013

	2013	2012
Beteiligung		
Baugenossenschaft mehr als wohnen	CHF	CHF
Zweck: Ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum verschaffen und erhalten.		
Genossenschaftskapital	2 650 500	2 547 000
Beteiligung der GBMZ	30 000	30 000
Beteiligungsquote	1.13%	1.18%
Baugenossenschaft Kalkbreite, Zürich		
Zweck: Erwerb, Bebauung und Betrieb des Kalkbreite-Areals.		
Genossenschaftskapital	3 366 000	1 863 000
Beteiligung der GBMZ	10 200	10 200
Beteiligungsquote	0.30%	0.55%
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS, Zürich		
Zweck: Ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum verschaffen und erhalten.		
Genossenschaftskapital	290 000	109 500
Beteiligung der GBMZ	20 000	20 000
Beteiligungsquote	6.90%	18.26%
Beanspruchte Kredite		
Hypothekarschulden	122 351 000	121 621 000
Darlehen wbg	4 305 550	4 583 330
Darlehen Stadt Zürich	911 270	0
Darlehen Kanton Zürich	646 800	0
Darlehen PK der Stadt Zürich 2. Rang	440 000	0
	128 654 620	126 204 330
Gebäudeversicherungswert		
Liegenschaften	256 084 400	249 974 400

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.

Fusion

Wie an der Generalversammlung im Mai 2013 beschlossen, wurde die Genossenschaft Alterswohnungen Am Suteracher per 1. Januar 2013 gemäss Fusionsbericht mit der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich fusioniert.



Ernst & Young AG
Maggplatz 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, 12. März 2014

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 2013 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



JAHRESVERGLEICH ZUR BETRIEBSRECHNUNG 2009 BIS 2013

	2009	2010	2011	2012	2013
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Aufwand					
Passivzinsen	1 741 636	1 734 540	3 054 449	3 498 253	3 273 565
Reparaturen und Unterhalt	2 212 483	2 264 502	2 173 257	2 244 249	3 599 383
Abgaben und Versicherungen	597 399	686 040	755 021	736 800	823 164
Steuern	45 407	45 469	81 044	85 194	129 205
Büroverwaltung	800 100	918 405	1 118 838	1 308 981	1 020 581
Abschreibungen	1 325 845	1 173 531	2 481 587	2 498 658	1 587 991
Einlage Erneuerungsfonds	1 845 358	1 845 358	2 499 744	2 499 744	2 560 844
Jahresgewinn	145 074	144 029	280 563	199 101	183 775
übriger Aufwand	0	48 222	2 057	35 488	11 591
Total	8 713 302	8 860 096	12 446 560	13 106 468	13 190 099
Ertrag					
Mietzins	8 707 885	8 851 256	12 424 521	13 073 509	13 156 137
Aktivzinsen	4 721	6 653	21 526	16 762	20 084
übriger Ertrag	696	2 187	513	16 197	13 878
Total	8 713 302	8 860 096	12 446 560	13 106 468	13 190 099

DIE BILANZ IM JAHRESVERGLEICH AKTIVEN 2009 BIS 2013

Aktiven	2009 CHF	2010 CHF	2011 CHF	2012 CHF	2013 CHF
Kasse	5 967	9 226	5 792	6 519	1 061
Postkonto	643 237	2 025 455	2 801 578	8 251 260	12 356 803
Banken	276 104	61 419	6 979 978	4 121 556	2 291 584
Wertschriften	63 425	63 425	63 425	63 425	357 056
Debitoren	36 009	235 860	75 831	247 879	113 267
Materialvorräte	2	2	2	0	0
Heizölvorräte	119 070	123 710	109 499	76 745	80 789
Mobiliar und Einrichtungen	91 732	91 375	81 110	32 697	48 902
Liegenschaften und Beteiligungen	95 722 948	98 437 082	175 206 562	176 726 562	184 626 861
Baukonti	35 494 034	64 360 369	1 461 651	2 082 226	2 204 233
Aktive Rechnungsabgrenzung	0	0	0	66 300	127 396
Bilanzsumme	132 452 528	165 407 923	186 785 428	191 675 169	202 207 952

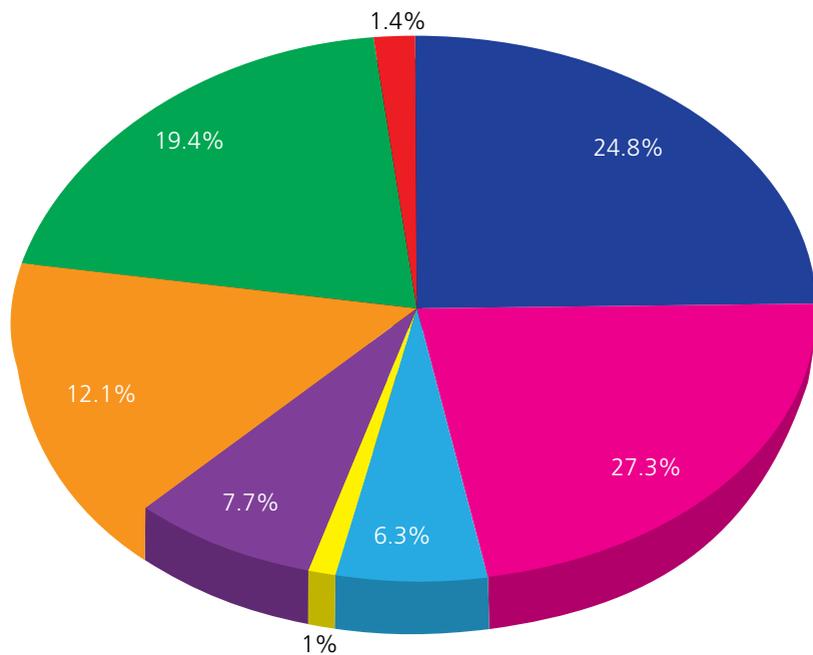
DIE BILANZ IM JAHRESVERGLEICH PASSIVEN 2009 BIS 2013

Passiven	2009 CHF	2010 CHF	2011 CHF	2012 CHF	2013 CHF
Kreditoren	325 618	309 968	426 612	450 362	476 745
Im Voraus erhaltene Mietzinse	572 289	603 894	694 495	723 344	737 303
Zur Auszahlung fälliges AK	46 200	16 000	98 200	199 702	72 500
Kontokorrent Heizabrechnung	216 068	228 413	397 360	309 079	205 834
Transitorische Passiven	53 240	99 095	354 618	284 018	184 225
Rückstellungen	0	0	200 000	74 809	650 000
Depositengelder	6 940 723	9 896 140	10 220 923	11 377 801	12 291 147
Hypotheken	88 895 000	108 799 000	126 552 110	126 204 330	128 654 620
Bankschulden	216 843	7 181 271	0	0	1 400 000
Erneuerungsfonds	9 969 306	10 714 664	12 414 408	14 164 152	16 603 156
Hilfsfonds/Solidaritätsfonds	160 435	206 095	281 450	353 392	426 074
Anteilscheinkapital	4 504 600	5 616 300	10 793 300	10 793 300	10 960 300
Gesetzliche Reserve	194 000	201 000	208 000	222 000	255 000
Freiwillige Reserve	0	0	0	0	330 000
Abschreibungskonto	20 067 756	21 221 287	23 667 874	26 116 533	28 622 540
Gewinn-/Verlustvortrag am 1.1.	145 376	170 767	195 515	203 246	154 733
Jahresgewinn	145 074	144 029	280 563	199 101	183 775
Bilanzsumme	132 452 528	165 407 923	186 785 428	191 675 169	202 207 952



PROZENTUALE ANTEILE DES AUFWANDES AM ERTRAG

gemäss Betriebsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013



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



MIETZINSERTRAG

	2013 CHF	2012 CHF
Siedlung 1/Feld	940 410	954 558
Siedlung 2/Engel	865 957	873 423
Siedlung 3/Zurlinden	785 090	769 793
Siedlung 4/Zypressen	737 268	746 388
Siedlung 5/Erna	2 250 803	2 252 891
Siedlung 6/Stüdl	1 341 564	1 359 056
Siedlung 7/Neunbrunnen	1 564 884	1 619 740
Siedlung 8/Klee	3 780 142	3 871 409
Siedlung 9/Suteracher	284 612	0
Gewerberäume/Bastelräume	173 146	200 497
Parkplätze	331 575	322 119
N-Joy	100 686	103 635
Total	13 156 137	13 073 509



ZUSAMMENSETZUNG DES ANTEILSCHEINKAPITALS

GBMZ



	AK einzeln CHF	AK total CHF
34 1-Zimmer-Wohnungen	4 200	142 800
3 1½-Zimmer-Wohnungen (Alterswohnungen)	5 000	15 000
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
15 2½-Zimmer-Wohnungen (Alterswohnungen)	6 000	90 000
431 3-Zimmer-Wohnungen	5 900	2 542 900
1 3-Zimmer-Wohnung (Notwohnung)	0	0
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
1 4½-Zimmer-Wohnung	12 000	12 000
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)	0	0
944 Wohnobjekte		
6 Mehrzweckräume Siedlung VII	3 000	18 000
1 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 Alterspfliegewohnung «Oasi»	16 800	16 800
5 Gewerbe: Laden, Kinderhort, Coiffeur, Atelier (Klee)	0	0
Total gemäss Objekte		10 667 700
SBB		800
Stadt Zürich		291 800
Total		10 960 300

RESERVEN/BEWEGUNGEN

GBMZ



	CHF
Gesetzliche Reserven	
Saldo am 1. Januar 2013	222 000
Einlage 2013	33 000
Saldo am 31. Dezember 2013	255 000
Freiwillige Reserve	
Saldo am 1. Januar 2013	330 000
Einlage 2013	0
Saldo am 31. Dezember 2013	330 000
Solidaritätsfonds	
Saldo am 1. Januar 2013	353 392
Einlage 2013	72 682
Entnahme 2013	0
Saldo am 31. Dezember 2013	426 074
Bewegung auf dem Erneuerungsfonds	
Saldo am 1. Januar 2013	15 092 312
Einlage 2013 zu Lasten Jahresrechnung	2 560 844
Entnahmen für Erneuerungsarbeiten:	
Siedlung 1/Feld	
Siedlung 2/Engel	
Siedlung 3/Zurlinden	
Siedlung 4/Zypressen	
Siedlung 5/Erna	
Siedlung 6/Stüdi	
Siedlung 7/Neunbrunnen	
Siedlung 8/Klee	
Siedlung 9/Suteracher	
Saldo am 31. Dezember 2013	1 050 000
Saldo am 31. Dezember 2013	16 603 156



REPARATUREN UND UNTERHALT



(ohne Arbeiten zu Lasten Erneuerungsfonds und ohne aktivierte Positionen)

Kostenstelle	Total	Siedlung 1	Siedlung 2	Siedlung 3	Siedlung 4	Siedlung 5	Siedlung 6	Siedlung 7	Siedlung 8	Siedlung 9
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Hauswartbetrieb	37 679	3 987	4 147	3 189	2 512	7 656	5 662	2 992	6 778	756
Fremdmaler	593 720	69 341	194 511	12 150	15 993	184 574	63 511	32 721	9 067	11 852
Elektriker	67 675	5 217	24 960	630	1 837	21 359	3 104	5 176	4 903	489
Liftnlagen	92 809	0	2 454	0	2 502	0	0	25 235	52 647	9 971
Waschküche/Trockenraum	23 806	634	4 855	586	0	3 402	9 956	3 483	355	535
Schreiner/Glaser	9 930	1 275	837	1 108	489	1 319	2 106	1 148	1 486	162
Sanitär/Heizung	176 445	8 282	27 737	1 827	2 309	88 582	42 479	1 561	1 103	2 565
Schlösser/Schlüssel	12 394	875	1 657	-348	2 025	2 576	476	4 075	1 058	0
Bodenbeläge	138 387	28 517	62 760	896	-490	35 956	5 410	4 292	1 046	0
Rollläden/Storen	23 579	1 538	3 022	0	1 143	7 397	0	2 298	7 023	1 158
Gärtner	125 294	10 864	9 212	14 824	18 311	12 511	16 274	27 586	11 742	3 970
Fremdreinigung	285 725	20 750	20 775	21 156	21 365	67 018	48 842	27 224	54 348	4 247
Küchenapparate	29 128	2 286	644	0	3 616	4 691	3 504	14 105	-255	537
Übrige Reparaturen und Unterhalt	482 388	30 532	67 953	28 901	32 373	102 389	83 172	13 901	123 753	-586
Wohnungssanierungen	258 404	0	258 404	0	0	0	0	0	0	0
Fassadensanierung	1 242 020	0	100 945	0	0	0	0	1 141 075	0	0
Total	3 599 383	184 098	784 873	84 919	103 985	539 430	284 496	1 306 872	275 054	35 656



DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Stand 1. April 2014

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
Praktikantin	Marina Jovanovic
Lernender	David Knutti

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

Janos Cseri
Alexander Stefani
Florian Mauthe
Werner Strebel
Daniel Inderwies

Teilzeithauswart

Daniel Inderwies

TELEFON-HAUPTNUMMERN

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

Notfälle:

Siedlung 1/Feld bis 6/Stüdli und 9/Suteracher	043 317 93 57
---	---------------

Siedlung 7/Neunbrunnen und 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.



Bachtel