GBMZ

GEMEINNÜTZIGE BAU- UND MIETER-GENOSSENSCHAFT ZÜRICH

90. JAHRESBERICHT UND RECHNUNG FÜR DAS JAHR 2014

GBMZ

EINLADUNG ZUR 90. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich am Donnerstag, den 21. Mai 2015, 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 15. Mai 2014

3. Jahresbericht 2014

4. Jahresrechnung 2014
   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. Projekte
   a) Information Projekt «Grünwald Ringling»
   b) Information Projekt «GreenCity Manegg»

8. 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 15. Mai 2014 kann nach Voranmeldung auf der Verwaltung eingesehen werden.

GBMZ

JAHRESBERICHT 2014

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

Das wichtigste Ereignis für die GBMZ im Jahr 2014 war der Kauf des Landes für unser Bauprojekt Manegg. Im Juni war es soweit, dass Geschäftsführer und Präsident auf dem Notariat Enge den Kauf des Grundstücks unterschreiben konnten. Bis es soweit war, gab es jedoch viele Dokumente, die immer wieder überarbeitet werden mussten und viele Besprechungen.
Voraussetzung für den Landkauf war der Abschluss des Totalunternehmervertrags mit Losinger Marazzi. Die seit Sommer 2013 geführten Verhandlungen setzten sich im 1. Quartal 2014 fort. Zweimal, im Dezember 2013 und im Februar 2014, musste der Termin für die Unterzeichnung des Vertrags verschoben werden. Der Vertrag und insbesondere die anderen Dokumente, welche zu diesem Vertragswerk gehören, hatten nicht die genügende Qualität, dass sie unterzeichnet werden konnten. Ausserdem waren einige wichtige Vertragspunkte nicht mit der notwendigen Klarheit in unserem Sinn geklärt. Erst beim dritten Versuch gelang es den Totalunternehmervertrag abzuschliessen und zu unterzeichnen. Anfang April 2014 war es soweit. Bis fast zum letzten Tag mussten unser Anwalt Martin Sohm und unser Bauherrenvertreter Benno Vonplon noch Verhandlungen zu einzelnen Themen und Formulierungen führen. Erst am Vortag stand fest, dass am 3. April die Verträge mit dem Totalunternehmer unterzeichnet werden konnten.

Am 3. April trafen die vier gemeinnützigen Bauträger der Manegg zusammen mit unserem Anwalt und dem Bauherrenvertreter die Vertreter der Firma Losinger Marazzi in unserem Siedlungslokal an der Hohlstrasse 197 zur Vertragsunterzeichnung. Im Anschluss an die Unterzeichnung der Verträge wurde dieser Anlass noch in einer kleinen Feier gewürdigt.

Bereits zu diesem Zeitpunkt zeichnete sich immer deutlicher ab, dass die rechtskräftige Baubewilligung zum Zeitpunkt des Landkaufs noch nicht vorliegen wird. Aus Sicht der Banken stellt der Kauf von Land ohne rechtskräftige Baubewilligung ein erhöhtes Risiko dar und vermindert den Wert des Landes. Für Landkauf und Bauprojekt Manegg führten wir Gespräche mit drei Banken und konnten mit der Sankt Galler Kantonalbank erfolgreich abschliessen. Mit dieser Bank konnten wir eine sehr vorteilhafte Finanzierung für diese zukünftige Siedlung erreichen.

Bis zum Termin der geplanten Unterzeichnung des Landkaufs im Juni mussten verschiedene weitere Dokumente fertiggestellt, geprüft, bereinigt, überarbeitet und erneut geprüft werden. Auch in dieser Phase waren die vier gemeinnützigen Bauträger, unser Anwalt und unser Bauherrenvertreter stark gefordert. Wir legten grossen Wert darauf, dass möglichst alle Fragen, die später zu Unklarheiten und Meinungsverschiedenheiten führen könnten, eindeutig geregelt werden, sodass alle Beteiligten wissen, was sie erwartet. Nach einer weiteren anspruchsvollen und zeitintensiven Phase konnte der Landkauf im Juni stattfinden.

Besonders gefordert in dieser Phase war Losinger Marazzi. Der bisherige Landbesitzer bestand auf der Vereinbarung, dass sämtliche Parzellen des Grundstücks bis Ende Juni verkauft sind. So trafen sich in diesem Monat nicht nur die Vertreter der vier gemeinnützigen Bauträger im Notariat Enge mit Vertretern der Landeigentümer und Losinger Marazzi, sondern auch die Vertreter der Käufer der anderen Parzellen. Sämtliche Termine für die Landübertragung der zahlreichen Parzellen konnten im vorgesehenen Zeitraum im Juni 2014 stattfinden. Die grosse Erleichterung beim Totalunternehmer Losinger Marazzi nach den erfolgreichen Übertragungen des Landes konnte man richtig spüren.

Für den Kauf unserer Parzelle hatten wir als erster gemeinnütziger Bauträger am 20. Juni den Termin auf dem Notariat. Präsident und Geschäftsführer wurden dabei von unserem Anwalt Martin Sohm und dem Bauherrenvertreter Benno Vonplon unterstützt und hatten vor dem Landkauf noch einige andere vertragliche Dokumente zu unterzeichnen. Seither ist die GBMZ nun Besitzerin dieser Parzelle, hat aber

noch immer keine rechtskräftige Baubewilligung für die geplante Überbauung.

Die Firma Losinger Marazzi lud im Juli sämtliche neuen Besitzer von Parzellen auf dem Areal GreenCity Manegg zu einem schönen Anlass in den Prime Tower ein. Wir konnten in festlicher Umgebung nochmals auf die anspruchsvolle und strenge Zeit zurückblicken und den wichtigen Meilenstein des Landkaufs feiern. Eigentlich schade, dass dieser tolle Anlass in den Sommerferien stattfand und viele der Beteiligten deshalb bereits in den Ferien waren und so nicht teilnehmen konnten.

Nach den Sommerferien und einer kurzen Pause galt es das Ausführungsteam von Losinger Marazzi kennen zu lernen. Wir mussten leider rasch erste Vorbehalte machen, da einzelne als Projektleiter vorgesehene Personen nur mangelhafte Deutschkenntnisse hatten und so ein Dialog kaum möglich war. Losinger Marazzi hat auf unsere Bedenken reagiert und Herrn Tschammer-Osten als Gesamtprojektleiter eingesetzt. Von den bisherigen Projektleitern schied Herr Hahn aus dem Projektteam aus, Herr Müller wird die Arbeiten weiter begleiten.

Im September begann Losinger Marazzi mit Arbeiten auf dem Areal. Die vorhandenen Gebäude wurden abgerissen und die Altlasten saniert. Bis Ende Jahr waren diese Arbeiten schon weit fortgeschritten, sodass die Voraussetzungen in dieser Hinsicht für einen Baubeginn im Frühling gegeben wären. Dieser wird sich leider nochmals verschieben, denn die rechtskräftige Baubewilligung für unser Baufeld fehlt noch immer. Im November traf der Bauentscheid für das Baufeld B3S der Genossenschaft Hofgarten und im Dezember der Bauentscheid für das Baufeld A (Hofgarten, Wogeno) ein. Die vorhandenen Informationen weisen darauf hin, dass wir im 1. Quartal 2015 den Bauentscheid erhalten werden und dass im Sommer 2015 Baubeginn sein könnte. Dieses Projekt wird uns damit auch im kommenden Jahr stark beschäftigen.

Bei unserem anderen Projekt, dem Ringling in Zürich-Höngg, konnten wir uns leider auch 2014 nicht mit dem Thema Bauen befassen. Es geht hier noch immer um die rechtlichen Voraussetzungen zum Erlangen einer rechtskräftigen Baubewilligung. In diesem Rechtsverfahren fällte das Baurekursgericht am 28. März 2014 einen wichtigen Entscheid: Es wies den Rekurs unserer Gegnerschaft unmissverständlich ab. In einem sorgfältig begründeten Urteil befasste sich das Baurekursgericht sehr detailliert mit den eingebrachten Argumenten der Projektgegner und wies diese in allen Punkten ab.

Die Dauer des Verfahrens auf dieser Gerichtsstufe empfanden wir als sehr lange, dauerte dieses doch gut 13 Monate. Mit dem Ergebnis können wir aber sehr zufrieden sein. Dabei ist nicht nur die klare Ablehnung des Rekurses wichtig, sondern auch die sehr sorgfältige und detaillierte Behandlung der einzelnen Argumente. Aufgrund der Kommunikation der Projektgegner wussten wir genau, dass diese das Urteil weiterziehen würden.

Dies geschah dann auch, die Projektgegner reichten im Mai 2014 beim Verwaltungsgericht Rekurs gegen das Urteil des Baurekursgerichts ein. Das Verwaltungsgericht muss den Entscheid des Baurekursgerichts überprüfen. Im Laufe dieses Jahres arbeitete das Verwaltungsgericht an dieser Streitigkeit. Auf die Antworten unseres Anwalts Jürg Sigrist und der Stadt Zürich folgten im Herbst eine Duplik und Replik. Wir erwarten nun im 1. Quartal 2015 das Urteil des Verwaltungsgerichts. Erst nach Vorliegen dieses Urteils kann das weitere Vorgehen bei diesem Projekt geplant werden.

Die Bemühungen der GBMZ ein weiteres Bauprojekt zu finden, waren leider auch 2014 erfolglos. Für verschiedene Grundstücke führten wir Gespräche mit Besitzern, Vermittlern und Architekten. Intensiv bemühten wir uns für das Grundstück und das Bauprojekt Flora an der Mühlackerstrasse, gleich neben der Siedlung Klee. Zunächst führten wir Gespräche mit der Besitzerfamilie. Diese konnte sich jedoch nicht auf ein gemeinsames Vorgehen einigen. Darauf schrieb diese das Grundstück mit dem bewilligten Bauprojekt über einen Immobilienmakler aus, um es an den Meistbietenden zu verkaufen.

Bei diesem Immobilienmakler reichten wir auch eine Kaufofferte ein. Bei diesem Verfahren hatten wir jedoch keine reellen Erfolgschancen. Eine Analyse der Wohnungsgrundrisse zeigte, dass die hier geplanten Wohnungen für Stockwerkeigentum geplant waren. Eine Überarbeitung der Wohnungsgrössen und Wohnungsgrundrisse erschien aufgrund der vorgenommenen Analyse möglich, hätte aber mehr Zeit benötigt als im Verfahren vorgesehen war. So konnten wir unser Angebot nicht verbessern und schieden aus. Dies bedauern wir sehr, denn nur zu gerne hätten wir neben dem Klee nochmals eine Siedlung gebaut.

GBMZ

GBMZ

Auch an einem Projekt, welches über den Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich ausgeschrieben wurde, hatten wir Interesse. Hier ging es um das Grundstück der Genossenschafts-Druckerei Zürich (GDZ) auf der Westseite der Allmendstrasse im Gebiet Manegg. Für dieses Grundstück interessierten sich auch andere Genossenschaften, insbesondere die Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals (BEP). Beim Areal Manegg Green City hatte diese Genossenschaft damals ihr Interesse zugunsten der anderen Genossenschaften und damit auch zugunsten von uns zurückgezogen. Diesmal zogen wir uns zugunsten der BEP zurück und freuen uns, dass im Gebiet Manegg weitere 120 Genossenschaftswohnungen entstehen werden.

Die GBMZ ist damit weiterhin auf der Suche nach einem neuen Bauprojekt. Die Erfahrungen insbesondere beim Projekt Ringling 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. Nur wenn regelmässig Grundstücke geprüft werden, ist es möglich, geeignete Projekte zu finden, die ein weiteres Wachsen unserer Genossenschaft ermöglichen können.

Eine zentrale Aufgabe einer Genossenschaft ist auch der Unterhalt und die Erneuerung der bestehenden Siedlungen. Im Jahr 2014 lag der Schwerpunkt der Sanierungen bei der Siedlung 2/Engel. In dieser Siedlung konnten wir die zweite Etappe der Erneuerungen durchführen. In 49 Wohnungen wurden neue Küchen und Fenster eingebaut. Im Haus Engelstrasse 49 wurden zusätzlich die Badezimmer erneuert und in den Häusern Kanzleistrasse 92/94/96 die separaten WCs. Die Elektroinstallationen wurden auf den neusten Stand gebracht. Durch die Induktionsherde und die neuen Isolierfenster konnte die Energieeffizienz verbessert werden.

Bei der Siedlung 7/Neunbrunnen wurde im Jahr 2014 die zweite Etappe der Fassadensanierung durchgeführt. Nachdem im Vorjahr die dringendsten Mängel bei den Flachdächern und der äusseren Fassade saniert wurden, ging es in diesem Jahr um die Sanierung der Balkonstirnen der hofseitigen Balkone. Dazu mussten die Häuser eingerüstet werden, was zu einigen Beeinträchtigungen der Bewohnerinnen und Bewohner führte. Vor den Sommerferien konnte die 1. Etappe termingerecht abgeschlossen und die Gerüste abgebaut werden. Die 2. Etappe wurde wie angekündigt Ende Oktober fertig. Die Siedlung macht nun wieder einen gepflegten Eindruck und wir sind zuversichtlich, dass so bald kein Gerüst mehr gestellt werden muss.

Neben grossen Renovationen fallen regelmässig kleinere Renovations- und Unterhaltsarbeiten, insbesondere bei Wohnungswechseln, an. Im Jahr 2014 wurden 138 Zimmer, 63 Korridore, 44 Küchen und 52 Badezimmer/WC durchs Streichen aufgewertet. Auch 78 Parkett- und Linoleumböden sind erneuert worden.
Im vergangenen Jahr gab es 70 Wohnungswechsel. Davon waren 13 Umsiedlungen von bisherigen Genossenschafter/-innen in eine andere Wohnung der GBMZ. Wie immer werden die täglichen Arbeiten zuverlässig und kompetent durch unsere Verwaltung erledigt.

Anfang Juli 2014 hat Marina Jovanovic ihre Grundausbildung zur Kauffrau E-Profil erfolgreich abgeschlossen. Auf Grund der Pensionierung von Anita Egli per Ende Januar 2015, haben wir Marina Jovanovic einen Arbeitsvertrag angeboten und unterstützen sie auch bei ihrer Weiterbildung zur Sachbearbeiterin Bewirtschaftung (SVIT).

Im Vorstand gab es im vergangenen Jahr ebenfalls Änderungen. Christian Pfister, welcher seit Juni 2011 im Vorstand tätig war, hat auf die GV 2014 seinen Rücktritt angekündigt. Er lebt seit August 2014 mit seiner Familie in Boston (USA). Der Vorstand dankt ihm für seine wertvolle Arbeit. Mit Nina Pfenninger, welche seit fünf Jahren in der Siedlung 1/Feld wohnt, konnten wir aus unserer Sicht eine geeignete Nachfolgerin finden. Wie Christian Pfister engagiert sie sich stark in der Vermietungskommission.

Vorstand und Verwaltung freuen sich, wenn im Sommer 2015 nach fast fünfjähriger Vorbereitungs- und Planungszeit der Grundstein für das Projekt Manegg gelegt werden kann und die Bauarbeiten für unsere zehnte Siedlung so richtig losgehen. Beim Projekt Ringling müssen wir dagegen davon ausgehen, dass auch 2015 keine Baumaschinen auffahren werden. Die GBMZ wird auch im neuen Jahr aktiv an den bestehenden Projekten arbeiten und weiter geeignete neue Grundstücke suchen und prüfen. Die Arbeit geht uns – zum Glück – nicht aus.

Felix Bosshard, Präsident

WIR GEDENKEN

Im Jahr 2014 sind uns folgende Todesfälle gemeldet worden:

Wüst	Rolf	Stauffacherstrasse 226	07.01.2014
Weber	Ivka	Erismannstrasse 20	11.02.2014
Ntagiantas	Andreas	Zypressenstrasse 143	24.02.2014
Boschetti	Rainerio	Ernastrasse 10	28.02.2014
Roost	Eugenia	Stüdliweg 9	10.04.2014
Imhof	Hedy	Erismannstrasse 20	21.04.2014
Lapcevic	Drina	Ernastrasse 11	03.05.2014
Ansaldi	Lucia	Kanzleistrasse 102	03.09.2014
Schillig	Sonja	Stüdliweg 3	23.09.2014
Wolfer	Andreas	Stüdliweg 5	November 2014
Krneta	Ruzica	Hohlstrasse 175	23.11.2014
Weyermann	Hans	Stauffacherstrasse 228	November 2014

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

UNSERE JUBILARE

Im Laufe des Jahres 2014 konnten folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf eine mehrjährige Mitgliedschaft zurückblicken:

Fehr	Emil	Aemtlerstrasse 180	50 Jahre
Haller	Heinz	Anwandstrasse 45	50 Jahre
Akdemir	Ismail	Ernastrasse 7	25 Jahre
Berchtold	Ines	Schreinerstrasse 52	25 Jahre
Bernhart	Mirjana	Ernastrasse 9	25 Jahre
Bürgisser	Paul	Hardaustrasse 20	25 Jahre
Giray	Kemal	Anwandstrasse 45	25 Jahre
Jankovic	Misa	Schreinerstrasse 50	25 Jahre
Radakovic	Jovan	Schreinerstrasse 52	25 Jahre
Roth	Rita	Hohlstrasse 171	25 Jahre
Tomaschett	Andreas	Zypressenstrasse 141	25 Jahre
Vukasinovic	Radovan	Hohlstrasse 187	25 Jahre

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

BILANZ

per 31. Dez. 2014

Aktiven	2014 CHF	2013 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	4 925	1 061
Postkonti	6 653 461	12 356 803
Banken	2 874 332	2 291 584
Total Flüssige Mittel	**9 532 718**	**14 649 448**
Wertschriften	287 055	357 056
Ausstehende Mietzinse	8 916	12 300
Eidg. Steuerverwaltung	9 061	9 567
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	0	91 400
Heizölvorräte	39 897	80 789
Aktive Rechnungsabgrenzung	50 993	127 396
Total Umlaufvermögen	**9 928 640**	**15 327 956**
Anlagevermögen		
Beteiligungen	70 200	60 200
Liegenschaften	194 497 253	184 566 661
./. Abschreibungskonto	-31 547 879	-28 622 540
	163 019 574	156 004 321
Baukonti		
Grünwald «Ringling»	1 573 154	1 559 099
Manegg «GreenCity»	1 704 358	645 134
Mobilien, Einrichtungen und Werkzeuge	51 925	48 902
Total Anlagevermögen	**166 349 011**	**158 257 456**
Total Aktiven	**176 277 651**	**173 585 412**

BILANZ

per 31. Dez. 2014

Passiven	2014 CHF	2013 CHF
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kreditoren	322 627	476 745
Bankschulden	6 716 064	1 400 000
Mietzinsvorauszahlungen	749 608	737 303
KK Heiz- und Warmwasserabrechnung	411 892	205 834
Noch nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital	22 350	72 500
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	163 477	184 225
	8 386 018	3 076 607
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen Fassadensanierung Siedlung 7	0	650 000
Depositenkasse GBMZ	12 580 712	12 291 147
Hypothekarschulden	118 801 000	122 351 000
Darlehen wbg	4 027 770	4 305 550
Darlehen Stadt Zürich	911 270	911 270
Darlehen Kanton Zürich	592 900	646 800
Darlehen der PK Stadt Zürich 2. Rang	430 000	440 000
	137 343 652	141 595 767
Total Fremdkapital	**145 729 670**	**144 672 374**
Fonds		
Erneuerungsfonds	18 206 380	16 603 156
Solidaritätsfonds	500 382	426 074
Total Fonds	**18 706 762**	**17 029 230**
Eigenkapital		
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	10 959 500	10 960 300
Allgemeine gesetzliche Reserve	265 000	255 000
Freiwillige Reserve	330 000	330 000
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	108 255	154 733
Jahresgewinn	178 464	183 775
	286 719	338 508
Total Eigenkapital	**11 841 219**	**11 883 808**
Total Passiven	**176 277 651**	**173 585 412**

BETRIEBS-RECHNUNG

1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014 CHF	2013 CHF
Ertrag		
Mietzinsertrag	12 999 821	13 156 137
Kapitalertrag	16 463	20 084
übriger Ertrag	5 670	13 878
Total Ertrag	**13 021 954**	**13 190 099**
Aufwand		
Passivzinsen		
Baurechtszinsen	278 509	278 509
Verzinsung der Hypotheken & Darl. wbg	2 637 266	2 842 745
Verzinsung Depositengelder	132 899	150 368
Bankzinsen	34 170	1 943
	3 082 844	3 273 565
Reparaturen und Unterhalt	2 302 967	3 599 383
Abgaben und Versicherungsprämien	809 390	823 164
Verwaltungskosten	912 077	921 756
Vorstandsentschädigung	98 852	98 825
Einlage in Erneuerungsfonds	2 563 224	2 560 844
Abschreibungen		
Gebäude	2 925 339	1 567 991
EDV, Büromöbel, Fahrzeuge	19 000	20 000
übriger Aufwand	4 842	11 591
Steuern	124 955	129 205
Total Aufwand	**12 843 490**	**13 006 324**
Jahresgewinn	**178 464**	**183 775**

VERWENDUNG DES BETRIEBSERGEBNISSES

per 31. Dez. 2014

(laut Antrag des Vorstandes)	2014 CHF	2013 CHF
Vortrag vom Vorjahr GBMZ	108 255	147 650
Vortrag vom Vorjahr Suteracher	0	7 083
Jahresgewinn	178 464	183 775
Bilanzgewinn	**286 719**	**338 508**
Einlage in die allgemeine gesetzliche Reserve	-10 000	-10 000
Verzinsung des Anteilscheinkapitals (2.00%)	-220 200	-220 253
Vortrag auf neue Rechnung	**56 519**	**108 255**

LIEGENSCHAFTEN DER GEMEINNÜTZIGEN BAU- UND MIETER-GENOSSENSCHAFT ZÜRICH

GBMZ

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				12 395 974	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			10 447 306	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	53 501 200
	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	74 901 625	60 421 400
	Weidmann	6,8,10,12,14							
	Mühlacker	83,85,87,89							
9/Suteracher	Am Suteracher	61	1994	19		3		5 678 112	6 110 000
10/Manegg		Grundstück	2014					7 930 952	–
N-Joy	Heinrich-Wolff	10	2008	3		3		2 132 339	–
Total				**944**	**32**	**193**	**16**	**194 497 253**	**256 322 400**

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

Liegenschaften	Baujahr	Gebäudeversicherungswert pro Siedlung CHF	Wohnungen: Häuser	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	Total pro Strassenzug	Total pro Siedlung
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						0	
Siedlung 5/Erna		53 501 200								
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
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

Liegenschaften	Baujahr	Gebäudeversicherungswert pro Siedlung CHF	Wohnungen: Häuser	1 1/2 Zimmer	2 1/2 Zimmer	3 1/2 Zimmer	4 1/2 Zimmer	5 1/2 Zimmer	Total pro Strassenzug	Total pro Siedlung
Siedlung 7/Neunbrunnen		25 892 700								
Neunbrunnen 78–96	2002		10					10	10	
Neunbrunnen 70	2002		1				8		8	
Neunbrunnen 72	2002		1		1		7		8	
Neunbrunnen 74	2002		1			4	4		8	
Neunbrunnen 76	2002		1		4	1	7	4	16	
Neunbrunnen 98	2002		1					3	3	
Neunbrunnen 100	2002		1				6		6	
Neunbrunnen 102	2002		1		4	1	11		16	75
Siedlung 8/Klee		60 421 400								
Heinrich-Wolff 21	2011		1			4	6	7	17	
Weidmann 6-14	2011		5		13	27	34	8	82	
Mühlacker 83-89	2011		4		2	13	44	8	67	166
Siedlung 9/Suteracher		6 110 000								
Am Suteracher 61	1994		1	3	15		1		19	19
N-Joy										
Heinrich-Wolff 10	2008		1				1	2	3	3
Total		**256 322 400**	**108**	**37**	**187**	**491**	**183**	**46**		**944**

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	Autoeinstellplätze
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
Am Suteracher 61	3	Autoeinstellplätze

ANHANG

per 31. Dez. 2014

Beteiligung	2014 CHF	2013 CHF
Baugenossenschaft mehr als wohnen		
Zweck: Ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum verschaffen und erhalten.		
Genossenschaftskapital	6 500 000	2 650 500
Beteiligung der GBMZ	30 000	30 000
Beteiligungsquote	0.46%	1.13%
Baugenossenschaft Kalkbreite, Zürich		
Zweck: Erwerb, Bebauung und Betrieb des Kalkbreite-Areals.		
Genossenschaftskapital	4 829 000	3 366 000
Beteiligung der GBMZ	10 200	10 200
Beteiligungsquote	0.21%	0.30%
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS, Zürich		
Zweck: Ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum verschaffen und erhalten.		
Genossenschaftskapital	434 000	290 000
Beteiligung der GBMZ	20 000	20 000
Beteiligungsquote	4.61%	6.90%
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW		
Zweck: Beschaffung von Geldern für Mitglieder, die den Zweck verfolgen, durch zinsgünstige Finanzierung den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern.		
Genossenschaftskapital	2 745 000	0
Beteiligung der GBMZ	10 000	0
Beteiligungsquote	0.36%	0%

ANHANG

per 31. Dez. 2014

	2014 CHF	2013 CHF
Beanspruchte Kredite		
Hypothekarschulden	118 801 000	122 351 000
Darlehen wbg	4 027 770	4 305 550
Darlehen Stadt Zürich	911 270	911 270
Darlehen Kanton Zürich	592 900	646 800
Darlehen PK der Stadt Zürich 2. Rang	430 000	440 000
	124 762 940	128 654 620
Gebäudeversicherungswert		
Liegenschaften	256 322 400	256 084 400

Risikobeurteilung
Wir haben uns als Vorstand der GBMZ mit den Risiken, welche die Jahresrechnung und das Tätigkeitsumfeld der Genossenschaft 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 AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon +41 58 286 31 11
Fax +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der

Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich, Zürich

Zürich, 2. März 2015

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 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Ernst & Young AG

Armin Imoberdorf
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Daniel Lanfranconi
Zugelassener Revisionsexperte

JAHRESVERGLEICH ZUR BETRIEBSRECHNUNG 2010 BIS 2014

	2010 CHF	2011 CHF	2012 CHF	2013 CHF	2014 CHF
Aufwand					
Passivzinsen	1 734 540	3 054 449	3 498 253	3 273 565	3 082 844
Reparaturen und Unterhalt	2 264 502	2 173 257	2 244 249	3 599 383	2 302 967
Abgaben und Versicherungen	686 040	755 021	736 800	823 164	809 390
Steuern	45 469	81 044	85 194	129 205	124 955
Büro/Verwaltung	918 405	1 118 838	1 308 981	1 020 581	1 010 929
Abschreibungen	1 173 531	2 481 587	2 498 658	1 587 991	2 944 339
Einlage Erneuerungsfonds	1 845 358	2 499 744	2 499 744	2 560 844	2 563 224
Jahresgewinn	144 029	280 563	199 101	183 775	178 464
übriger Aufwand	48 222	2 057	35 488	11 591	4 842
Total	8 860 096	12 446 560	13 106 468	13 190 099	13 021 954
Ertrag	2010 CHF	2011 CHF	2012 CHF	2013 CHF	2014 CHF
Mietzinsertrag	8 851 256	12 424 521	13 073 509	13 156 137	12 999 821
Kapitalertrag	6 653	21 526	16 762	20 084	16 463
übriger Ertrag	2 187	513	16 197	13 878	5 670
Total	8 860 096	12 446 560	13 106 468	13 190 099	13 021 954

GBMZ

DIE BILANZ IM JAHRESVERGLEICH AKTIVEN 2010 BIS 2014

Aktiven	2010 CHF	2011 CHF	2012 CHF	2013 CHF	2014 CHF
Kasse	9 226	5 792	6 519	1 061	4 925
Postkonti	2 025 455	2 801 578	8 251 260	12 356 803	6 653 461
Banken	61 419	6 979 978	4 121 556	2 291 584	2 874 332
Wertschriften	63 425	63 425	63 425	357 056	287 055
Debitoren	235 860	75 831	247 879	113 267	17 977
Materialvorräte	2	2	0	0	0
Heizölvorräte	123 710	109 499	76 745	80 789	39 897
Mobiliar und Einrichtungen	91 375	81 110	32 697	48 902	51 925
Liegenschaften und Beteiligungen	98 437 082	175 206 562	176 726 562	184 626 861	194 567 453
Baukonti	64 360 369	1 461 651	2 082 226	2 204 233	3 277 512
Aktive Rechnungsabgrenzung	0	0	66 300	127 396	50 993
Bilanzsumme	165 407 923	186 785 428	191 675 169	202 207 952	207 825 530

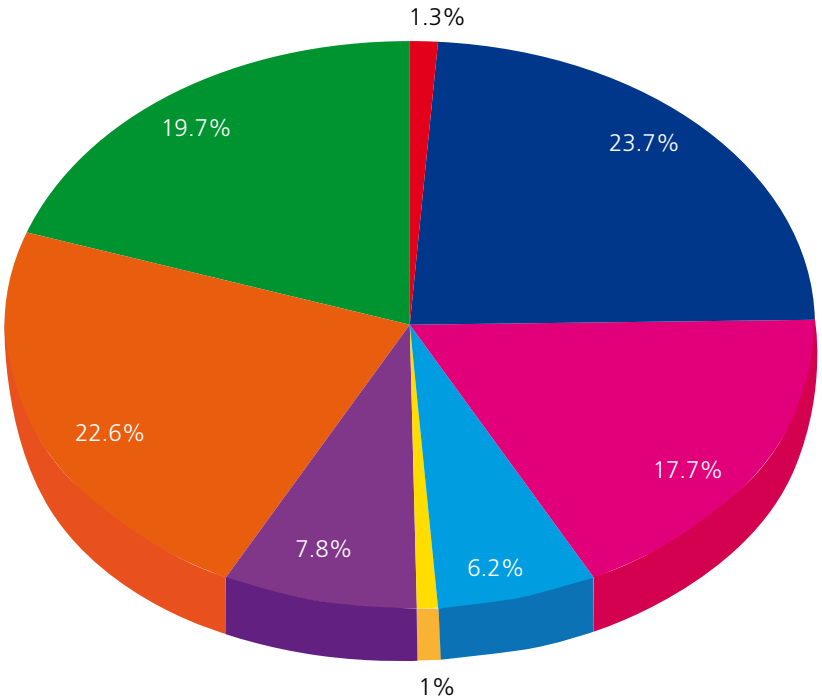
GBMZ

DIE BILANZ IM JAHRESVERGLEICH PASSIVEN 2010 BIS 2014

Passiven	2010 CHF	2011 CHF	2012 CHF	2013 CHF	2014 CHF
Kreditoren	309 968	426 612	450 362	476 745	322 627
Bankschulden	7 181 271	0	0	1 400 000	6 716 064
Im Voraus erhaltene Mietzinse	603 894	694 495	723 344	737 303	749 608
Zur Auszahlung fälliges AK	16 000	98 200	199 702	72 500	22 350
Kontokorrent Heizabrechnung	228 413	397 360	309 079	205 834	411 892
Transitorische Passiven	99 095	354 618	284 018	184 225	163 477
Rückstellungen	0	200 000	74 809	650 000	0
Depositengelder	9 896 140	10 220 923	11 377 801	12 291 147	12 580 712
Hypotheken	108 799 000	126 552 110	126 204 330	128 654 620	124 762 940
Erneuerungsfonds	10 714 664	12 414 408	14 164 152	16 603 156	18 206 380
Hilfsfonds/Solidaritätsfonds	206 095	281 450	353 392	426 074	500 382
Anteilscheinkapital	5 616 300	10 793 300	10 793 300	10 960 300	10 959 500
Gesetzliche Reserve	201 000	208 000	222 000	255 000	265 000
Freiwillige Reserve	0	0	0	330 000	330 000
Abschreibungskonto	21 221 287	23 667 874	26 116 533	28 622 540	31 547 879
Gewinn-/Verlustvortrag am 1.1.	170 767	195 515	203 246	154 733	108 255
Jahresgewinn	144 029	280 563	199 101	183 775	178 464
Bilanzsumme	165 407 923	186 785 428	191 675 169	202 207 952	207 825 530

PROZENTUALE ANTEILE DES AUFWANDES AM ERTRAG

gemäss Betriebsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014



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

MIETZINSERTRAG

	2014 CHF	2013 CHF
Siedlung 1/Feld	925 745	940 410
Siedlung 2/Engel	899 725	865 957
Siedlung 3/Zurlinden	773 648	785 090
Siedlung 4/Zypressen	725 833	737 268
Siedlung 5/Erna	2 217 581	2 250 803
Siedlung 6/Stüdli	1 318 734	1 341 564
Siedlung 7/Neunbrunnen	1 518 828	1 564 884
Siedlung 8/Klee	3 703 440	3 780 142
Siedlung 9/Suteracher	285 517	284 612
Gewerberäume/Bastelräume	181 548	173 146
Parkplätze	351 965	331 575
N-Joy	97 257	100 686
Total	**12 999 821**	**13 156 137**

ZUSAMMENSETZUNG DES ANTEILSCHEINKAPITALS

		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	Alterspflegewohnung «Oasi»	16 800	16 800
5	Gewerbe: Laden, Kinderhort, Coiffeur, Atelier (Klee)	0	0
Total gemäss Objekte			**10 667 700**
Stadt Zürich			291 800
Total			**10 959 500**

RESERVEN/BEWEGUNGEN

	CHF
Gesetzliche Reserven	
Saldo am 1. Januar 2014	255 000
Einlage 2014	10 000
Saldo am 31. Dezember 2014	265 000
Freiwillige Reserve	
Saldo am 1. Januar 2014	330 000
Einlage 2014	0
Saldo am 31. Dezember 2014	330 000
Solidaritätsfonds	
Saldo am 1. Januar 2014	426 074
Einlage 2014	74 308
Entnahme 2014	0
Saldo am 31. Dezember 2014	500 382
Bewegung auf dem Erneuerungsfonds	
Saldo am 1. Januar 2014	16 603 156
Einlage 2014 zu Lasten Jahresrechnung	2 563 224
	19 166 380
Entnahmen für Erneuerungsarbeiten:	
Siedlung 1/Feld	
Siedlung 2/Engel	960 000
Siedlung 3/Zurlinden	
Siedlung 4/Zypressen	
Siedlung 5/Erna	
Siedlung 6/Stüdli	
Siedlung 7/Neunbrunnen	
Siedlung 8/Klee	
Siedlung 9/Suteracher	
Saldo am 31. Dezember 2014	18 206 380

REPARATUREN UND UNTERHALT

(ohne Arbeiten zu Lasten Erneuerungsfonds und ohne aktivierte Positionen)

Kostenstelle	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	Siedlung 9 CHF
Hauswartbetrieb	43 009	4 556	4 738	3 645	2 870	8 747	6 470	3 417	7 700	866
Fremdmaler	468 750	53 909	55 589	30 414	9 846	124 800	111 614	83 972	5 095	-6 489
Elektriker	44 349	5 140	3 270	2 078	3 572	10 295	5 378	5 063	5 666	3 887
Liftanlagen	13 475	0	7 090	0	0	0	0	1 845	1 447	3 093
Waschküche/Trockenraum	39 483	7 134	865	0	355	11 594	7 028	4 297	1 104	7 106
Schreiner/Glaser	27 921	3 491	911	2 596	2 080	14 568	2 809	1 319	147	0
Sanitär/Heizung	134 417	22 685	23 179	5 661	3 920	37 525	28 504	5 874	6 603	466
Schlösser/Schlüssel	6 556	200	165	316	1 799	1 079	491	748	1 488	270
Bodenbeläge	145 917	9 012	35 638	4 223	3 255	42 159	41 575	9 670	385	0
Rollläden/Storen	63 012	26 257	22 855	1 381	0	1 828	3 037	2 124	444	5 086
Gärtner	172 785	8 953	7 069	22 869	7 473	38 791	26 101	39 931	12 391	9 207
Fremdreinigung	328 955	27 485	29 609	42 720	22 710	68 438	49 233	23 844	53 028	11 888
Küchenapparate	56 009	3 849	0	106	6 610	18 440	3 227	13 352	6 676	3 749
übrige Reparaturen und Unterhalt	489 194	31 183	33 679	24 219	28 693	110 431	75 189	32 973	159 587	-6 760
Wohnungssanierungen	242 247	0	242 247	0	0	0	0	0	0	0
Fassadensanierung	26 888	0	0	0	0	0	0	26 888	0	0
Total	2 302 967	203 854	466 904	140 228	93 183	488 695	360 656	255 317	261 761	32 369

GBMZ

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Stand 1. April 2015

Vorstand	
Präsident	Felix Bosshard
Vizepräsident	Franco Taiana
Aktuarin	Esther Gossweiler
Beisitzer	Nina Pfenninger
	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
	Daniela Keller
	Sandy Meier
	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
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	079 603 91 21
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.

Impressum
Redaktion Vorstand und Verwaltung GBMZ
Gestaltung/Layout Pickfeine Werbung
Fotos Lukas Walpen Architekturfotograf, www.lukas-walpen.ch
Auflage 1200 Exemplare