PORTRÄT DER GBMZ

GBMZ

GEMEINNÜTZIGE BAU- UND MIETERGENOSSENSCHAFT ZÜRICH

Impressum
Redaktion: Karin Keller – abcwerk
Fotos: lukas-walpen.ch
Karte: © mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL.
Gestaltung: Christian Pfister, spective GmbH
Druck: Haas Offsetdruck
Oktober 2016

Herzlich willkommen bei der GBMZ

«Wo wohnen Sie?»

Diese Frage haben wir alle schon etliche Male beantwortet und gestellt. Wohnen ist ein bedeutender Bestandteil des Lebens: Privatpersonen sind auf der Suche nach einer gemütlichen und bezahlbaren Wohnung in ihrem bevorzugten Quartier, Investorinnen und Investoren halten die Augen offen nach interessanten Immobilien und Grundstücken, Politikerinnen und Politiker sind bemüht, Zürich als Stadt mit hoher Wohn- und Lebensqualität zu gestalten.

Wir von der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) widmen uns täglich dem Thema Wohnen. Mit rund 950 Wohnungen in der Stadt Zürich bieten wir Wohnraum für verschiedene Bedürfnisse, sind erfahrene Partnerin bei der Realisierung von Bauvorhaben und leisten einen wichtigen Beitrag für ein lebens- und wohnenswertes Zürich.

Ich freue mich, Ihnen die GBMZ auf den nächsten Seiten vorzustellen und Ihnen einen Einblick in eine moderne Genossenschaft mit einer langen Tradition zu geben.

Felix Bosshard
Präsident der GBMZ

GBMZ

Porträt

Die GBMZ stellt sich vor

Die GBMZ ist eine politisch und konfessionell unabhängige Genossenschaft. Sie wurde 1924 in Zürich in Zeiten von Wirtschaftswachstum und gravierender Wohnungsnot gegründet. In den ersten acht Jahren nach ihrer Gründung erstellte sie 650 Wohnungen in den Stadtkreisen 3 und 4.

Ihr Wachstum wurde durch die Wirtschaftskrise der 1930er-Jahre gestoppt und sie beschränkte sich fortan bis Ende des 20. Jahrhunderts auf den Unterhalt der Liegenschaften und zwei kleinere Ergänzungsneubauten. Dies änderte sich mit dem 75-Jahr-Jubiläum: Eine neue Strategie des Wachstums wurde definiert.

Der Zweck der Genossenschaft hat sich in all den Jahren nicht verändert: Die GBMZ schafft und erhält zeitgemässe und bezahlbare Wohnungen in der Stadt Zürich. Als Genossenschaft strebt die GBMZ keinen Gewinn an, sondern bietet ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete an – die Mietzinse decken lediglich die effektiv anfallenden Kosten und sind damit tiefer als die marktüblichen Wohnungsmieten.

Die GBMZ zeichnet sich durch ihr Umweltbewusstsein und die ausgewogene Durchmischung der Mieterschaft aus. In den Siedlungen leben Einzelpersonen, Paare und Familien unterschiedlicher Altersgruppen, Einkommensklassen und Herkunft. Die GBMZ ist Trägerin des myclimate-Labels für klimaneutralen Gebäudebetrieb: Sie investiert in die Energieeffizienz ihrer Gebäude und kompensiert Emissionen in internationalen Klimaschutzprojekten.

Werte

Das ist der GBMZ wichtig

Zukunftsorientierung
Die GBMZ entwickelt langfristige Strategien und strebt nach Wachstum, um künftig mehr preiswerten Wohnraum anbieten zu können.

Nachhaltigkeit
Die GBMZ achtet auf sorgfältigen Unterhalt ihrer Gebäude und legt sowohl bei Sanierungen als auch bei Neubauten grössten Wert auf eine ökonomische, umwelt- und ressourcenschonende Bauweise.

Durchmischung
Die GBMZ zeichnet sich durch eine ausgewogene Durchmischung der Mieterschaft aus und schafft dadurch eine soziale und kulturelle Ausgewogenheit.

Zusammenhalt
Die GBMZ versteht sich als eine Gemeinschaft, die durch gegenseitige Hilfe und gemeinsame Aktivitäten eine Basis für gute Lebensqualität schafft.

Kommunikation
Die GBMZ informiert und agiert transparent, sie respektiert die Anliegen der Genossenschaftsmitglieder und motiviert sie, die GBMZ aktiv mitzugestalten.

Verantwortung
Die GBMZ ist sich ihrer Verantwortung gegenüber Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sowie gegenüber Geschäftspartnern, Nachbarschaft und Öffentlichkeit bewusst, handelt gewissenhaft und geht keine unnötigen Risiken ein.

GBMZ
GBMZ
Einladung zur Vorstandssitzung
Donnerstag 26. November 2015

Organisation

Die GBMZ auf einen Blick

Die Kompetenzen sind bei der GBMZ auf allen Stufen klar geregelt – damit ist eine transparente, unbürokratische und effiziente Arbeitsweise der Genossenschaft gewährleistet. Die Rechte und Pflichten der Genossenschaft und ihrer Organe sind in den Statuten geregelt.

Oberstes und wichtigstes Organ ist die Generalversammlung, die durch die Gesamtheit aller Genossenschafterinnen und Genossenschafter gebildet wird. Genossenschaftsmitglied ist jeweils eine Person pro Wohnung, sie entscheidet an der jährlich stattfindenden Generalversammlung über die wesentlichen Geschäfte mit.

Die strategische Führung der GBMZ obliegt dem Vorstand, der aus neun Mitgliedern besteht. Für die operative Leitung ist die Geschäftsstelle verantwortlich. Sie wird durch das Hauswartteam ergänzt.

In den Wohnsiedlungen der GBMZ bestehen Siedlungskommissionen, die als Bindeglied zwischen Mieterschaft, Geschäftsstelle und Vorstand fungieren.

Die Jahresrechnung wird von einer externen Revisionsstelle geprüft.

GENERALVERSAMMLUNG

Die Generalversammlung (GV) tagt einmal im Jahr und entscheidet im Mehrheitsstimmrecht (es zählen die Stimmen der Anwesenden). An der GV legen der Vorstand und die Geschäftsstelle Rechenschaft über das vergangene Geschäftsjahr ab und berichten über laufende Aktivitäten. Die GV nimmt u.a. die Rechnung ab, wählt den Vorstand für zwei Jahre, entscheidet über Bauprojekte mit einem Umfang über 10 Mio. Franken, über die Statuten und allfällige Änderungen, über die Höhe der Verzinsung des Anteilscheinkapitals sowie über eine allfällige Erweiterung, Auflösung oder Umwandlung der Genossenschaft.

REVISIONSSTELLE

VORSTAND

Der Vorstand leitet die GBMZ strategisch als Gesamtgremium und in drei Kommissionen:
Die Finanzkommission steuert finanziell, die Baukommission erarbeitet und begleitet Bauprojekte, die Vermietungskommission entscheidet über die Vergabe der Wohnungen.

SIEDLUNGS-KOMMISSIONEN

Die Siedlungskommissionen organisieren gesellschaftliche Aktivitäten und Versammlungen in den Siedlungen, vertreten die Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner und reichen deren Anträge bei Vorstand, Geschäftsstelle und GV ein. Sie kümmern sich zudem um die Vermietung der Siedlungslokale.

GESCHÄFTSSTELLE

Die Geschäftsstelle kümmert sich um alle operativen Geschäfte wie Kontakt zur Mieterschaft, Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern, Rechnungswesen, Kommunikation, Administration. Das ihr angegliederte Hauswartteam ist für den Unterhalt der Siedlungen zuständig.

Siedlungen

Die GBMZ ist in Zürich zu Hause

Die aktuell rund 950 Wohnungen der GBMZ verteilen sich auf neun Siedlungen in der Stadt Zürich.

Die Siedlungen 1 bis 6 – heute als «Stammsiedlungen» bezeichnet – befinden sich in der Innenstadt in den Stadtkreisen 3 und 4, mitten im urbanen Geschehen und doch grösstenteils ruhig in verkehrsarmen Quartierstrassen gelegen. In unmittelbarer Nähe zur Natur mit gleichzeitig guter Verkehrsanbindung befinden sich die Neubausiedlungen «Neunbrunnen» und «Klee» im Stadtkreis 11 sowie die Alterswohnsiedlung «Suteracher» im Stadtkreis 9. Im Stadtkreis 2 wird aktuell die zehnte Siedlung der GBMZ gebaut: Auf dem alten Fabrikgelände in der Manegg entsteht ein neuer Zürcher Stadtteil.

Siedlung 1 / Feld
Baujahr: 1925
100 Wohnungen

Siedlung 2 / Engel
Baujahr: 1926
104 Wohnungen

Siedlung 3 / Zurlinden
Baujahr: 1927
80 Wohnungen

Siedlung 4 / Zypressen
Baujahr: 1929
63 Wohnungen

Siedlung 5 / Erna
Baujahr: 1930
192 Wohnungen

Siedlung 6 / Stüdli
Baujahr: 1931
142 Wohnungen

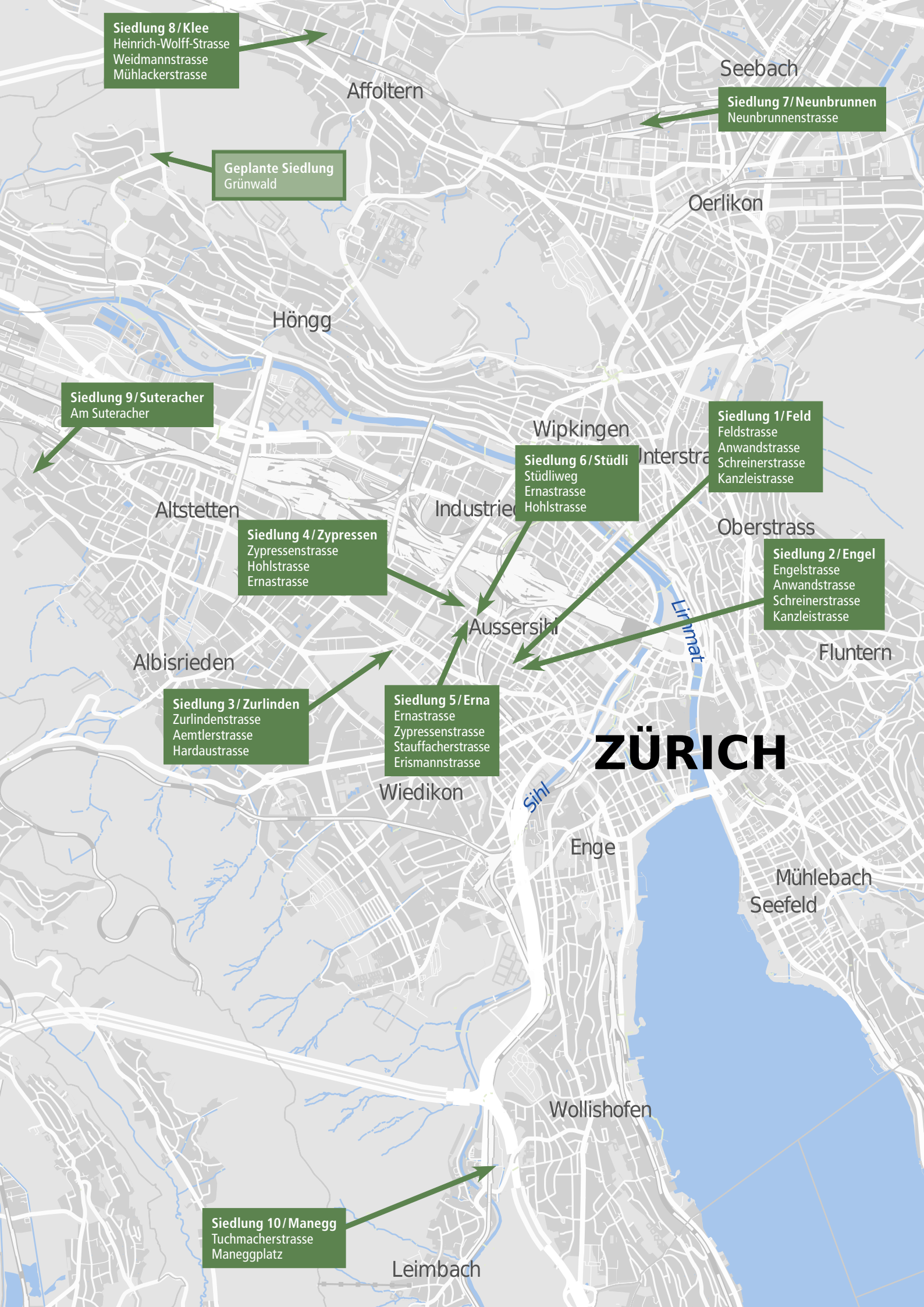
Siedlung 7 / Neunbrunnen
Baujahr: 2002
75 Wohnungen

Siedlung 8 / Klee
Baujahr: 2011
166 Wohnungen

Siedlung 9 / Suteracher (Alterswohnungen)
Baujahr: 1994
19 Wohnungen

Siedlung 10 / Manegg
Baujahr: zurzeit im Bau
85 Wohnungen

Geplante Siedlung
Grünwald in Zürich Höngg


Siedlung 8 / Klee
Heinrich-Wolff-Strasse
Weidmannstrasse
Mühlackerstrasse
Affoltern
Seebach
Siedlung 7 / Neunbrunnen
Neunbrunnenstrasse
Geplante Siedlung
Grünwald
Oerlikon
Höngg
Siedlung 9 / Suteracher
Am Suteracher
Wipkingen
Siedlung 1 / Feld
Feldstrasse
Anwandstrasse
Schreinerstrasse
Kanzleistrasse
Siedlung 6 / Stüdli
Stüdliweg
Ernastrasse
Hohlstrasse
Altstetten
Industrie
Oberstrass
Siedlung 4 / Zypressen
Zypressenstrasse
Hohlstrasse
Ernastrasse
Siedlung 2 / Engel
Engelstrasse
Anwandstrasse
Schreinerstrasse
Kanzleistrasse
Aussersihl
Limmat
Fluntern
Albisrieden
Siedlung 3 / Zurlinden
Zurlindenstrasse
Aemtlerstrasse
Hardaustrasse
Siedlung 5 / Erna
Ernastrasse
Zypressenstrasse
Stauffacherstrasse
Erismannstrasse
ZÜRICH
Wiedikon
Sihl
Enge
Mühlebach
Seefeld
Wollishofen
Siedlung 10 / Manegg
Tuchmacherstrasse
Maneggplatz
Leimbach

Angebot

Die GBMZ hat für alle das Richtige

Die GBMZ vermietet Wohnungen in verschiedenen Grössen und für unterschiedliche Bedürfnisse: In den Stammsiedlungen in den Stadtkreisen 3 und 4 finden sich Altbauten mit mehrheitlich 3-Zimmer-Wohnungen, in den Neubausiedlungen im Stadtkreis 11 dominieren moderne Familienwohnungen mit 4½ und 5½ Zimmern und in der Siedlung Suteracher (Stadtkreis 9) stehen Wohnungen speziell für ältere Menschen zur Verfügung.

Die Wohnungen stehen allen Interessierten offen, es wird jedoch Wert auf eine ausgewogene Durchmischung der Mieterschaft sowie ein vernünftiges Raum-/Personen-Verhältnis gelegt. Belegungsvorschriften, eine Warteliste und ein Vermietungsreglement stellen die faire Vergabe der Wohnungen nach diesen Gesichtspunkten sicher.

Gemeinsam genutzte Räume sind zentraler Bestandteil der Siedlungen: Drei Siedlungslokale können für private Anlässe gemietet werden und dienen als Veranstaltungsort für gemeinschaftliche Anlässe. Gewerberäume und Ateliers, Bastelräume sowie Autoeinstellplätze runden das Angebot ab.

Wohnkultur

Leben in der GBMZ

In der GBMZ wohnen heisst, von günstigen Mietzinsen und einem hohen Kündigungsschutz zu profitieren. Bei Umbauten und Ersatzneubauten werden den bisherigen Bewohnerinnen und Bewohnern Ersatzlösungen angeboten. Bei Neubauten haben die heutigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter Vorrang.

In der GBMZ wohnen heisst, in einer heterogenen Gemeinschaft zu leben. In den GBMZ-Siedlungen leben Säuglinge, Teenager und Senioren, Menschen aus verschiedenen Ländern, finanziell unterstützte und vermögende Personen; es gibt Einzelhaushalte, Gross- und Kleinfamilien sowie Wohngemeinschaften.

In der GBMZ wohnen heisst, in einer lebendigen, vielseitigen und solidarischen Genossenschaft zu leben. Die GBMZ steht hinter der genossenschaftlichen Idee und motiviert die Bewohnerinnen und Bewohner, aktiv an der Gestaltung der GBMZ und am gemeinschaftlichen Leben teilzunehmen.

Werterhaltung

Die GBMZ setzt auf Nachhaltigkeit

Die GBMZ achtet auf sorgfältigen Unterhalt ihrer Liegenschaften und passt ihre Gebäude laufend den technischen Möglichkeiten und veränderten Wohnbedürfnissen an. Damit erhält sie den Wert der Gebäude und sichert günstigen, zeitgemässen Wohnraum in der Stadt Zürich.

Ein hohes Qualitäts- und Kostenbewusstsein und die Zusammenarbeit mit Fachleuten garantieren, dass die vorhandenen Mittel gezielt in die Sanierung und Pflege der bestehenden Mietobjekte investiert werden. Die Bandbreite der Renovationen reicht vom Ersatz sämtlicher Fenster und der Erneuerung der Elektroinstallationen bis hin zum Einbau neuer, moderner Küchen und einer umfassenden Sanierung der Nasszellen. Regelmässig wird geprüft, ob statt einer Sanierung ein Ersatzneubau die zukunftsweisendere Lösung ist.

Ein besonderes Augenmerk legt die GBMZ auf den Umwelt- und Klimaschutz. In Zusammenarbeit mit der Stiftung myclimate erarbeitete sie Massnahmen für einen klimaneutralen Gebäudebetrieb und kompensiert sämtliche Emissionen, die beim Wohnen entstehen: Einerseits mit Investitionen in Energiesparmassnahmen in den GBMZ-Liegenschaften und andererseits mit der Unterstützung internationaler Klimaschutzprojekte.

myclimate
neutral
Gebäudebetrieb
© myclimate – The Climate Protection Partnership

Wachstum

Die GBMZ baut für die Zukunft

1999 feierte die GBMZ ihr 75-jähriges Bestehen. Anlässlich dieses Jubiläums wurden nicht nur die Erfolge der Vergangenheit gewürdigt, sondern auch die Weichen für die Zukunft gestellt: Die GBMZ entschied, dass die Genossenschaft weiter wachsen soll.

2002 und 2011 realisierte sie zwei Neubauten und übernahm 2014 im Rahmen einer Genossenschaftsfusion eine Alterswohnsiedlung. 2016 kam mit der Arrondierung eines Mehrfamilienhauses mit Gewerberäumen eine weitere Liegenschaft zum Angebot dazu.

Aktuell im Bau befinden sich 85 neue Wohnungen in der Manegg. Dort entsteht ein neuer, nachhaltiger Stadtteil mit Wohn-, Arbeits- und Gewerberäumen als erstes zertifiziertes 2000-Watt-Areal der Schweiz. Weitere Projekte wie die Prüfung einer neuen Überbauung Grünwald in Zürich Höngg sowie ein Ersatzneubau für die Siedlung 6 / Stüdli sind in einer frühen Planungsphase.

Bei allen Bauprojekten setzt die GBMZ auf den aktuell besten Energiestandard, um Umwelt und Klima zu schonen und eine lange Lebensdauer der Gebäude sicherzustellen.

Finanzierung

Die GBMZ steht auf sicheren Beinen

Als Genossenschaft macht die GBMZ keinen finanziellen Profit, sondern verpflichtet sich der Kostenmiete – die Mietzinse decken die laufenden Aufwendungen inkl. Rückstellungen für die Erneuerung unter Berücksichtigung der Finanzierungskosten. Damit sind die Mietzinse tiefer als die marktüblichen Wohnungsmieten und das Bauland wird dauerhaft der Spekulation entzogen.

Wer bei der GBMZ mietet, wird Mitglied der Genossenschaft und beteiligt sich mit dem Zeichnen von Genossenschaftsanteilen am Genossenschaftskapital. Die Höhe der Anteile richtet sich nach dem Anlagewert der Siedlung.

Die Finanzierung der bestehenden Liegenschaften und der Neubauten erfolgt grösstenteils durch Hypotheken bei Banken und anderen Geldgebern; ein kleiner Teil wird durch Darlehen der Stadt und des Kantons Zürich, des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz wbg, der Pensionskassen von SBB und der Stadt Zürich sowie durch Beteiligungen an Anleihen der Emissionszentrale EGW abgedeckt.

Bleiben wir in Kontakt

Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich
Hohlstrasse 195
8004 Zürich
Telefon 044 245 90 70
Fax 044 245 90 79
E-Mail info@gbmz.ch

Wir sind auch im Web zu finden.
Besuchen Sie uns auf
www.gbmz.ch

GBMZ
GEMEINNÜTZIGE BAU- UND MIETERGENOSSENSCHAFT ZÜRICH