SECHSUNDNEUNZIGSTER GESCHÄFTSBERICHT 2020

GBMZ

GEMEINNÜTZIGE BAU- UND MIETERGENOSSENSCHAFT ZÜRICH

2

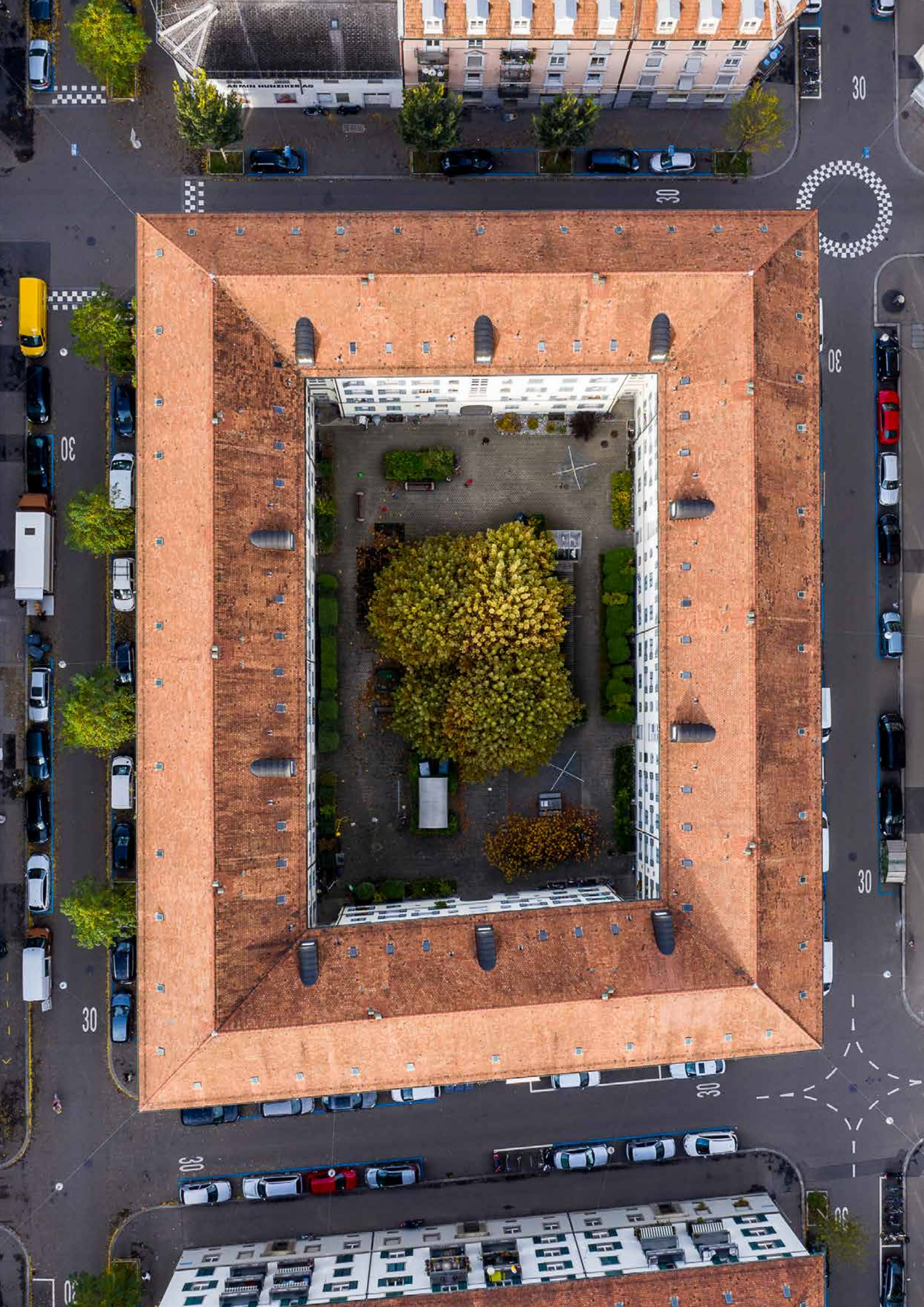
INHALTSVERZEICHNIS

Die GBMZ auf einen Blick	4
Jahresbericht	6
Wir gedenken	10
Unsere Jubilarinnen und Jubilare	11
Bilanz	12
Erfolgsrechnung	14
Anhang – Bewertungsgrundsätze	17
Anhang – Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	18
Bericht der Revisionsstelle	21
Verwendung des Bilanzgewinns	23
Liegenschaften der GBMZ	24
Der Mieterfranken	27
Verzeichnis der Hypotheken, Darlehen und Festen Vorschüsse	28
Mietzinsertrag	30
Fonds und Reserven	31
Nettomieten, Nebenkosten und Genossenschaftskapital	32
Die Organe der Genossenschaft	34
Kontakt, Schadenmeldungen und Notfallnummern	35

4

DIE GBMZ AUF EINEN BLICK

	2020 CHF
Gebäude-Anlagekosten (vor Abschreibungen)	240 113 504
Gebäudeversicherungssumme	300 974 471
Hypotheken / Darlehen / Feste Vorschüsse	143 315 630
Depositenkasse	17 241 797
Erneuerungsfonds	32 884 165
Eigenkapital	16 154 479
Mietzinsertrag (netto)	14 029 089
Verwaltungsaufwand	1 347 329
Liegenschaftsaufwand (ohne Einlagen in Erneuerungsfonds)	4 393 385
Einlage in Erneuerungsfonds	3 509 411
Abschreibungen und Wertberichtigungen	3 148 221
Finanzaufwand	1 515 517
Anzahl Wohnungen	1 029
Anzahl Nebenobjekte	318
Anzahl Wohnungswechsel	92
davon Umsiedlungen	47
davon an Jugendwohnnetz	40
Anzahl Mitarbeitende / Stellenprozente	14 (1160%)


ARMIN HUNZIKER AG
30

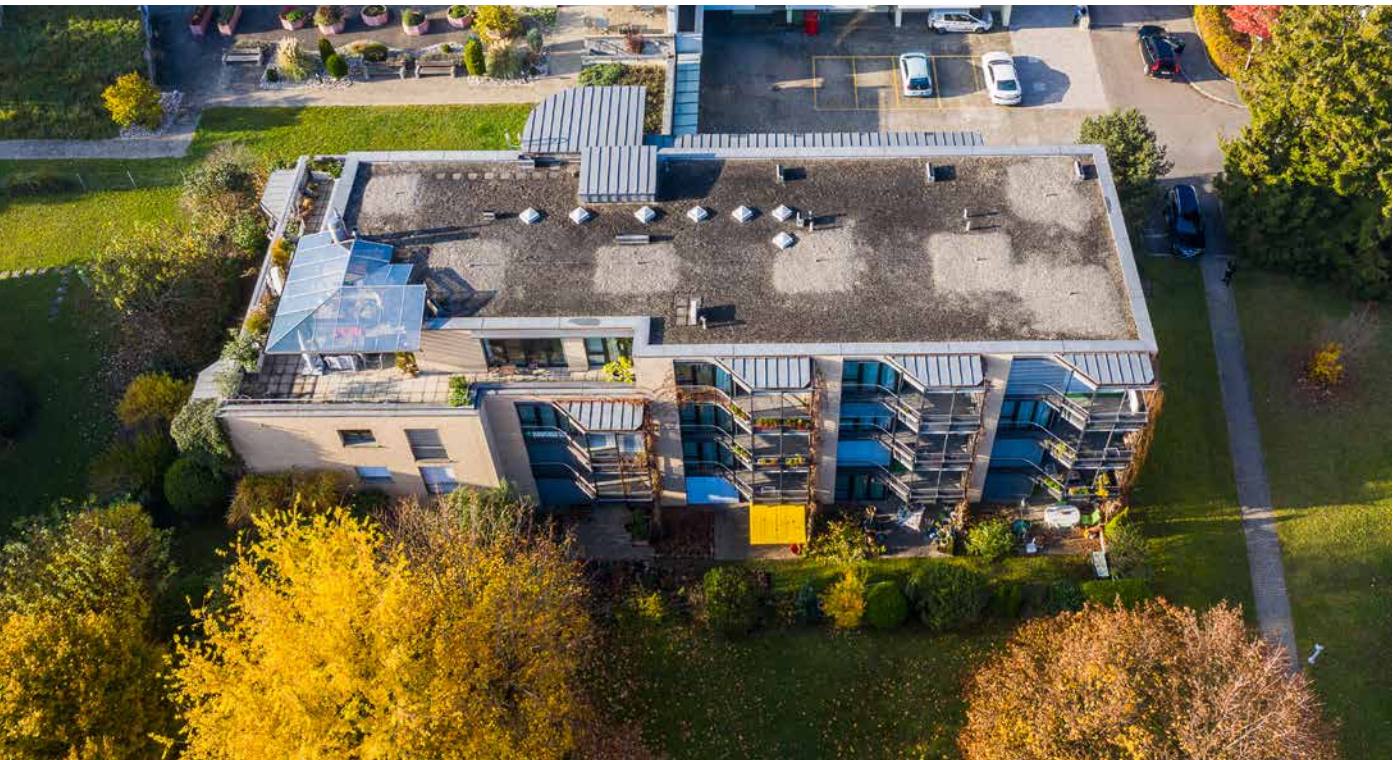
JAHRESBERICHT 2020

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2020 hat viele Selbstverständlichkeiten in unserem bisherigen Leben in Frage gestellt. Wohl kaum jemand hat damit gerechnet, dass die Pandemie mit dem Corona-Virus unseren Alltag und unsere Gewohnheiten so stark verändern könnte. Gefragt waren neue Ideen und veränderte Abläufe, damit wir die wichtigsten Aufgaben trotz allem erfüllen können. Nicht nur Sie, sondern auch unsere Genossenschaft stand bei ganz selbstverständlichen Aufgaben unerwartet vor vielen Fragen. Darf zum Beispiel ein Hauswart noch in eine Wohnung gehen, um Reparaturen auszuführen? Wie funktioniert ein Umzug in dieser Zeit? Kann trotz der Pandemie bei einem Bauprojekt weiter geplant werden? Plötzlich war ein Zusammentreffen von mehr als 5 Personen nicht mehr möglich. Damit konnten auch unsere Vorstandssitzungen und fast alle weiteren Sitzungen nicht mehr physisch stattfinden; und sehr kurzfristig mussten alle Sitzungen online organisiert werden. Insbesondere Personen mit weniger guten Kenntnissen am PC mussten sich rasch umstellen und den Umgang mit Video-Konferenzen lernen. Nach kleineren Anlaufschwierigkeiten gelang dies. Vorstand und Kommissionen kommunizierten jetzt am Bildschirm mit Kolleginnen und Kollegen, ein Zusammentreffen war nicht mehr möglich. Rasch mussten wir auch entscheiden, wie wir mit der geplanten Generalversammlung vom 28. Mai 2020 verfahren sollen. Die Corona-Verordnung des Bundes erlaubte, dass neu Generalversammlungen, die in normalen Zeiten in der ersten Jahreshälfte stattfinden müssen, auch später stattfinden können. Dadurch wurde es möglich, dass wir die Generalversammlung auf den 17. September 2020 verschieben konnten. Wir waren im Frühling zuversichtlich, dass bis dann wieder ein solcher Anlass möglich ist.

Wie Sie alle wissen, kam es anders. Auch im Herbst begleitete uns die Pandemie, so dass wir uns entscheiden mussten, die Generalversammlung schriftlich durchzuführen. Viele, insbesondere ältere Personen, hätten sich wahrscheinlich nicht getraut, physisch an einem Anlass mit mehreren hundert Personen teilzunehmen und wären damit von den Entscheiden der Generalversammlung ausgeschlossen gewesen. Zusammen mit unserem Anwalt Ruedi Schoch bereiteten wir die schriftliche Generalversammlung vor. Die Unterlagen für diese spezielle Generalversammlung erhielten Sie per Post.

Die Stimmbeteiligung der schriftlichen Generalversammlung war höher als an den sonst im Volkshaus durchgeführten Generalversammlungen. Die Wahlbeteiligung betrug 34%, bzw. 322 Genossenschafterinnen und Genossenschafter nutzten die Gelegenheit brieflich abzustimmen. Diese höhere Stimmbeteiligung hat uns gefreut, aber eigentlich sollte sie noch viel höher sein. Auch wenn keine Geschäfte umstritten waren, nutzten auch bei diesem Verfahren zu wenige Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Möglichkeit zur Mitbestimmung. Dies bedauern wir. Alle Geschäfte wurden mit wenigen Gegenstimmen sehr deutlich angenommen. Damit wurde dem Vorstand mit überwältigendem Mehr das Vertrauen ausgesprochen. Die Resultate wurden in einer Spezialausgabe des GBMZ-Info veröffentlicht.



An der Generalversammlung trat Paul Sprecher nach insgesamt 25 Jahren im Vorstand zurück. Er hätte eine Verabschiedung mit Applaus durch die Generalversammlung verdient. Wir hoffen, dass wir dies an der Generalversammlung 2021 nachholen können. Paul Sprecher war als Hauptabteilungsleiter der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich von 1995 bis 2002 städtischer Vertreter im Vorstand und erlebte in den ersten Jahren noch eine anspruchsvolle Zeit im Vorstand. Der damalige Präsident war über diese Wahl durch den Stadtrat wenig erfreut und zeigte seinen Unmut.

Schon bald machten wir jedoch im Vorstand die Erfahrung, dass Paul Sprecher über ein immens grosses Wissen über Liegenschaften, den gemeinnützigen Wohnungsbau und Finanzen verfügt, wovon wir zunehmend profitieren konnten. Seine Erfahrungen halfen der GBMZ für unsere erste Neubausiedlung nach 70 Jahren bei den Verhandlungen mit der SBB zum Baurechtsvertrag. Für das Grundstück an der Neunbrunnenstrasse konnten wir einen sehr guten Vertrag für die Genossenschaft abschliessen und nach Annahme des Projekts durch die Generalversammlung diese Siedlung bauen. Wenig später war das Mandat von Paul Sprecher als städtischer Vertreter bei der GBMZ abgelaufen, da er in der Zwischenzeit bei der Stadt pensioniert wurde. Wir wollten seine Fachkompetenz und seine kollegiale Art der Mitarbeit im Vorstand nicht verlieren und schlugen Paul Sprecher der Generalversammlung 2002 zur Wahl als ordentliches Mitglied im Vorstand vor. In dieser Funktion wirkte er weitere 18 Jahre.

Wir wussten immer, dass Paul Sprecher bei einem Rücktritt eine grosse Lücke hinterlassen wird. Dadurch war die Suche nach einer Nachfolgerin oder einem Nachfolger eine anspruchsvolle Aufgabe. Wir sind aber überzeugt, dass die vorgeschlagene Kandidatin Anita Schlegel ebenfalls eine grosse Fachkompetenz hat. Als Geschäftsführerin der Wogeno kennt sie den gemeinnützigen Wohnungsbau ausgezeichnet und kann die Erfahrung aus einer ganz anders strukturierten Genossenschaft einbringen. Wir freuen uns, dass sie – wie alle wiederkandidierenden Vorstandsmitglieder – mit sehr deutlichem Mehr gewählt wurde.

Dank der schriftlichen Generalversammlung konnten wir trotz der anspruchsvollen Lage mit der Pandemie das Geschäftsjahr 2020 ordnungsgemäss abschliessen. Wir wünschen uns, dass die Generalversammlung 2021 wieder physisch stattfinden kann und wir eine grosse Anzahl von Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Volkshaus begrüssen können.

Der Vorstand plante im Jahr 2020 neben den ordentlichen Vorstandssitzungen zwei Strategie-Workshops durchzuführen. Im Gegensatz zu Vorstandssitzungen sind Workshops als Videokonferenzen kaum vorstellbar. Insbesondere wenn Themen bearbeitet und entwickelt werden, ist der persönliche Austausch von Bedeutung. Deshalb verschoben wir den im Frühling geplanten Workshop zu den Themen Biodiversität und strategische Gesamtplanung zunächst auf den Herbst und mussten ihn dann aus bekannten Gründen absagen. Wir hoffen, dass wir diesen Workshop im Jahr 2021 nachholen können.

Den Workshop vom Herbst konnten wir wenigstens durchführen. Das Thema war die strategische Bauplanung. Diese Planung wollten wir eigentlich bereits 2019 abschliessen und Ihnen an der Generalversammlung 2020 vorstellen. Doch die Unsicherheiten bezüglich des Denkmalschutzes der Siedlung 5 / Erna und das geplante Umbauprojekt der Besitzer der Nachbarliegenschaften der Siedlung 3 / Zurlinden erlaubten 2019 keinen Abschluss. Bis im Frühling 2020 waren die offenen Themen geklärt: Die Denkmalpflege der Stadt Zürich will die Siedlung 5 / Erna als Ganzes in das Inventar der schützenswerten Bauten aufnehmen. Das Umbauprojekt der Nachbarn der Siedlung 3 / Zurlinden wurde bewilligt und diese planen ab 2021 dieses Projekt zu realisieren. Damit war die Ausgangslage zu den einzelnen Siedlungen geklärt, so dass wir auf diesen Grundlagen die strategische Bauplanung im Herbst abschliessen konnten. Wir haben das Ziel, Sie an der Generalversammlung 2021 darüber zu informieren.

Bereits 2019 hatten wir entschieden, dass wir die Siedlungen 1 / Feld und 4 / Zypressen sanieren wollen und nahmen 2020 die Planung auf. Zu Beginn legten wir fest, dass wir mit den Arbeiten bei der kleineren Siedlung 4 / Zypressen beginnen. Wichtige Elemente dieser Sanierung sind der Ersatz des Dachs, eine Verbesserung der Energiebilanz sowie die Erneuerung der sanitären Leitungen und eine Verbesserung der Waschsituation. Die Energiebilanz kann mit den einfach realisierbaren Massnahmen der Wärmedämmung auf den Estrichböden und unter den Kellerdecken deutlich verbessert werden. Bei einer Wärmedämmung der Aussenwände stehen Kosten und Nutzen in einem ungünstigen Verhältnis, weshalb wir darauf verzichten. Eine Photovoltaikanlage mit einer erwarteten jährlichen Leistung von 140 000 kWh wird Strom für ca. 50 Drei-Personen-Haushalte erzeugen.

Im Herbst 2020 starteten wir mit den Arbeiten im Estrich. Diese umfassen die Wärmedämmung der Estrichböden und die Erstellung eines Unterdachs als Wetterschutz für die bevorstehende Dachsanierung. Die weiteren Arbeiten werden 2021 durchgeführt.

Trotz den Einschränkungen durch die Corona-Pandemie arbeiteten wir zusammen mit den Architekten von Oester Pfenninger weiter an unserem Ersatzneubau-Projekt Siedlung 6 / Stüdli. Ausser in den Sommermonaten fanden die Besprechungen meist als Video-Konferenzen statt. Bei einem

Bauprojekt, wo Pläne besprochen werden, ist dies eine grössere Herausforderung als bei Sitzungen mit Routine-Traktanden. Auch wenn wir uns darauf freuen, wenn solche Sitzungen wieder physisch stattfinden können, gelang es uns die Kommunikation mit den Planern am Laufen zu halten.

Im Rahmen der Überarbeitung des Wettbewerbprojektes mussten viele anspruchsvolle Themen geklärt werden. Da das Finanzdepartement leider daran festhielt, dass 20% der Wohnungen, wegen der geplanten Umzonierung in eine Quartiererhaltungszone mit 5 Stockwerken, subventioniert werden müssen, war es erforderlich, dass alle Grundrisse überarbeitet und an die Vorschriften der Wohnbauförderung angepasst werden. Viele Wohnungen wurden deshalb einige Quadratmeter grösser, da diese Vorschriften Minimalgrössen für Wohnungen festlegen. Dadurch werden die Wohnungen auch etwas teurer, was den Effekt der Subventionierung abschwächt. Die Umplanung gelang den Architekten, auch wenn wir uns über diese engen Vorgaben oft ärgerten.

Anfangs 2020 haben Gerichte die Baubewilligung aus Gründen der Lärmbelastung bei mehreren Bauprojekten an stark befahrenen Strassen aufgehoben. Im Gegensatz zu Stadt und Kanton Zürich, welche seit Jahren Ausnahmen für einzelne Zimmer an lärmbelasteten Strassen bewilligen, verweigerten die Gerichte diese Ausnahmebewilligungen. Dies auch bei Wohnungen mit kontrollierter Lüftung. Die Gerichte bestehen auf die Ergebnisse von Lärmmessungen bei offenen Fenstern und berücksichtigen nicht, dass die bestehenden Wohnungen oft eine viel höhere Anzahl von lärmbelasteten Zimmern haben. Da wir das Risiko von Rekursen gegen unser Bauprojekt soweit wie möglich reduzieren wollen, entschieden wir uns, den Architekten den Auftrag zu erteilen, die Grundrisse der Wohnungen entlang der Hohlstrasse zu überarbeiten. Den Architekten gelang es, Grundrisse zu entwerfen, welche keine Ausnahmen bezüglich des Lärmschutzes erfordern.

Die Überarbeitung der Grundrisse wegen den Subventionsvorschriften und den Lärmvorschriften an der Hohlstrasse sowie die Optimierung des Wohnungsmix, der Waschküchen und Trocknungsräume führten zu grösseren Veränderungen beim Vorprojekt gegenüber dem Wettbewerbsprojekt. Das Amt für Städtebau verlangte, dass diese Veränderungen nochmals von der Wettbewerbsjury beurteilt werden. An dieser leider online durchgeführten Jurysitzung kritisierten die Fachpreisrichter die vorgeschlagenen Veränderungen am Projekt, insbesondere im 1. Obergeschoss und im Hofgebäude und verlangten Anpassungen. Dies hatte eine erneute Umplanung des Projektes, insbesondere beim 1. Obergeschoss und im Hofgebäude zur Folge, für welche wir die Architekten anschliessend beauftragten. Die Architekten nahmen die Arbeiten auf und konnten bis Ende Jahr vielversprechende Ergebnisse aufzeigen. Dadurch sind wir zuversichtlich, dass Lösungen gefunden werden, welche sowohl den Anforderungen der Fachpreisrichter als auch den Bedürfnissen der GBMZ entsprechen. Diese Arbeiten sollen im 1. Quartal 2021 abgeschlossen und nochmals durch die Jury beurteilt werden.

Auch die unterschiedliche Beurteilung des Stüdliwegs durch die Siedlung durch verschiedene Ämter der Stadt Zürich konnte bis Ende Jahr noch nicht bereinigt werden. Der Stüdliweg führt über die Tiefgarage und durch das Gebäude an der Hohlstrasse, was vom Tiefbauamt beanstandet wurde. Die Vorschläge des Tiefbauamtes erwiesen sich für die GBMZ und das Amt für Städtebau als undurchführbar. Anfangs 2021 sollen diese Differenzen bereinigt werden, sodass auch für dieses Problem im 1. Quartal 2021 eine Lösung gefunden werden kann.

All diese Probleme zeigen, dass wir 2020 bei der Weiterentwicklung des Projektes Siedlung 6 / Stüdli stark gefordert waren. Lösungen sind jetzt aufgezeigt, wir sind somit zuversichtlich, im 2. Quartal 2021 die Baueingabe realisieren zu können. Wenn alles wie geplant verläuft, können die Bauarbeiten mit dem Rückbau der bestehenden Siedlung im 2. Halbjahr 2022 aufgenommen werden. Bis dann muss die Umsiedlung der noch in dieser Siedlung wohnenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter abgeschlossen sein. Im Laufe des Jahres 2020 konnten 40 weitere Wohnungen an das Jugendwohnnetz übergeben werden, sodass Ende Jahr 86 der 142 Wohnungen der bestehenden Siedlung 6 / Stüdli nicht mehr von Genossenschafterinnen und Genossenschafter der GBMZ bewohnt sind. Für die verbleibenden 56 Genossenschafterinnen und Genossenschafter müssen noch Lösungen gefunden werden, um die wir bemüht sind. Die Mehrzahl dieser Umzüge wird im Jahr 2021 stattfinden.

Beim Projekt Grünwald gab es leider keine wesentlichen Fortschritte. Anfang 2020 hat das Verwaltungsgericht den Rekurs des einzigen Rekurrenten gegen die Aufhebung der Nutzungsbeschränkung im Quartierplan abgewiesen. Wie wir leider nicht anders erwarten konnten, hat dieser den Rekurs ans Bundesgericht weitergezogen. Der Entscheid des Bundesgerichts ist Ende 2020 noch ausstehend. Wenn dieser hoffentlich früh im Jahr 2021 abgewiesen werden sollte, können die Planungsarbeiten an diesem Projekt wieder aufgenommen werden.

Nicht nur die Generalversammlung, sondern auch die Versammlung der Siedlungskommissionen im Frühjahr 2020 musste abgesagt werden. Mit etwa 40 Personen und zunehmenden Infektionszahlen konnte die Veranstaltung nicht

durchgeführt werden und musste deshalb auf den Herbst verschoben und dann trotzdem abgesagt werden. Geplant war der Austausch zum Thema Freiwilligenengagement mit zwei anderen Genossenschaften.

2020 fanden sechs Sitzungen der Kommission Soziales und Kommunikation statt, ausserdem zwei Sitzungen mit Vertreterinnen und Vertretern der Sikos zur Überarbeitung des Siko-Reglements. Die Gruppe war klein genug, dass die Sitzungen physisch erfolgen konnten. Im Dezember gab es eine Online-Sitzung mit allen Sikos zum Austausch, was unter Pandemiebedingungen in den Siedlungen stattfand und wie es erlebt wurde.

Die Kommission Soziales und Kommunikation beschäftigte sich unter anderem mit den Auswirkungen und Veränderungen in der Gesellschaft während des Lockdowns und der andauernden Pandemie, dem Strategiepapier «Soziale Durchmischung» (Grundsätze) und dem Siko-Reglement.

Wie schon erwähnt, werden die freiwerdenden Wohnungen der Siedlung 6 / Stüdli dem Jugendwohnnetz vermietet. Freiwerdende Wohnungen in den anderen Siedlungen werden zuerst den Mieterinnen und Mietern der Siedlung 6 / Stüdli angeboten. Falls kein Interesse vorhanden ist, werden diese Wohnungen in den anderen Stammsiedlungen zur Vermietung angeboten. So konnten wir letztes Jahr doch einige Mieterinnen und Mieter dazu bewegen, in die Siedlungen Neunbrunnen, Klee oder Manegg umzuziehen und so wurden in den Stammsiedlungen zusätzliche Wohnungen frei für die Umsiedlung der Siedlung 6 / Stüdli. Insgesamt fanden 92 Wohnungswechsel statt, das sind 50 Prozent mehr als 2019. Davon waren 40 Wohnungswechsel in der Siedlung 6 / Stüdli, 47 interne Umsiedlungen, und 5 neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Die Aufwendungen für den Unterhalt unserer Liegenschaften waren in etwa gleich hoch wie im Vorjahr, trotz der Fassaden- und Dachsanierung an den zwei Hofgebäuden der Siedlung 5 / Erna und den vielen Wohnungswechseln.

Obwohl die Geschäftsstelle seit März 2020 pandemiebedingt geschlossen ist, wurden die täglichen Arbeiten zuverlässig und kompetent durch unsere Verwaltung und Hauswarte erledigt.

Vorstand und Verwaltung werden auch 2021 gefordert sein. Beim Ersatzneubau stehen die Baueingabe und weitere Optimierungen beim Projekt und den Kosten an. Gerne werden wir 2021 die Planungsarbeiten beim Projekt Grünwald wieder aufnehmen. Auch die Umsetzung der strategischen Planung wird wichtige Entscheide erfordern. Sollten wir die Möglichkeit erhalten, ein interessantes Grundstück erwerben zu können oder bei einem zusätzlichen Projekt gemeinnützige Wohnungen bauen zu können, wäre dies eine weitere spannende Herausforderung. Zunächst wünschen wir uns aber – wie Sie liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter sicher auch – gesund aus dieser Pandemie herauszukommen und wieder ein Leben mit mehr physischen Kontakten und Veranstaltungen führen zu können.

Felix Bosshard

WIR GEDENKEN

Im Jahr 2020 sind uns folgende Todesfälle gemeldet worden:

Rudolf Rempfler-Aryati	Anwandstrasse 49	16. Januar
Max Rey	Kanzleistrasse 94	26. Januar
Roger Jäkel	Ernastrasse 10	12. Februar
Alfred Lips	Anwandstrasse 33	24. April
René Marthaler	Stauffacherstrasse 228	25. April
Rosa Gazzillo	Hohlstrasse 195	31. Mai
Alexandra Ntagiantas	Zypressenstrasse 143	10. August
Miguel Maluenda	Engelstrasse 49	September
Didier Noviot	Zypressenstrasse 141	19. September
Nantiya Jud	Hardaustrasse 18	5. Oktober
John Musa	Weidmannstrasse 8	25. Oktober
Floreano Rodriguez	Zypressenstrasse 124	5. November
Jean-Louis Wasser	Kanzleistrasse 104	28. November

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

UNSERE JUBILARINNEN UND JUBILARE

Im Laufe des Jahres 2020 konnten folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf eine mehrjährige Mitgliedschaft zurückblicken:

Teresina Da Re-Fop	Stauffacherstrasse 230	50 Jahre
Antonio Di Corpo	Ernastrasse 15	50 Jahre
Rita Lips	Anwandstrasse 33	50 Jahre
Sadiye Akdag-Göze	Weidmannstrasse 12	25 Jahre
Tiago Antunes	Stauffacherstrasse 220	25 Jahre
Hüseyin Bakir	Zurlindenstrasse 303	25 Jahre
Enzo Caputo	Zurlindenstrasse 307	25 Jahre
Giovanna Contu-Achena	Hardaustrasse 20	25 Jahre
Maria Grassi	Am Suteracher 61	25 Jahre
Suphat Hess	Ernastrasse 11	25 Jahre
Carmen Munuera-Gomez	Zurlindenstrasse 303	25 Jahre
Sonja Neeser	Ernastrasse 18	25 Jahre
Anka Pejicic	Aemtlerstrasse 180	25 Jahre
Vesna Pejovic	Kanzleistrasse 108	25 Jahre
Saadia Sadeg-Zerouali	Aemtlerstrasse 182	25 Jahre
Elisabeth Schärli	Am Suteracher 61	25 Jahre
Rachida Tari	Anwandstrasse 35	25 Jahre
Fatima Vilas-Pina	Hohlstrasse 187	25 Jahre

Wir gratulieren und wünschen unseren Jubilarinnen und Jubilaren für die Zukunft alles Gute.

BILANZ PER 31. DEZEMBER

	AKTIVEN	2020 CHF	2019 CHF
	Flüssige Mittel	8 968 806.67	10 711 128.19
1.1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11 444.45	9 396.80
1.2	Übrige kurzfristige Forderungen	358.85	330.15
1.3	Aktive Rechnungsabgrenzungen	677 419.25	682 504.16
	Umlaufvermögen	**9 658 029.22**	**11 403 359.30**
1.4	Finanzanlagen	107 130.00	107 130.00
1.5	Beteiligung	9 458 188.00	9 458 188.00
1.6	Mobilien, Fahrzeuge und Einrichtungen	95 819.00	74 754.80
1.6 / 1.7	Liegenschaften (brutto)	240 113 504.35	239 971 672.00
1.6	Abschreibungen Liegenschaften	-49 019 030.75	– 45 906 410.00
	Immobilien	191 094 473.60	194 065 262.00
1.6 / 1.8	Baukonten	2 694 738.50	1 313 116.75
	Total Sachanlagen	**193 885 031.10**	**195 453 133.55**
	Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	15 500.00	57 800.00
	Anlagevermögen	**203 465 849.10**	**205 076 251.55**
	TOTAL AKTIVEN	**213 123 878.32**	**216 479 610.85**

Die Ziffern verweisen auf die Erläuterungen im Anhang ab Seite 18

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze
Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechtes (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben werden, sind auf Seite 17 beschrieben.

	PASSIVEN	2020 CHF	2019 CHF
2.1	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	669 048.80	906 028.74
2.2	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	768 690.00	817 940.00
2.3	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	37 038.80	384 954.30
2.4	Passive Rechnungsabgrenzungen	1 771 118.94	1 773 522.30
	Kurzfristiges Fremdkapital	**3 245 896.54**	**3 882 445.34**
2.5	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	158 877 467.00	164 974 512.85
2.6	Übrige langfristige Verbindlichkeiten	911 270.00	911 270.00
	Erneuerungsfonds	32 884 164.70	29 374 753.35
	Solidaritätsfonds	900 601.30	834 478.80
	100-Jahr-Jubiläum 2024	150 000.00	75 000.00
	Langfristiges Fremdkapital	**193 723 503.00**	**196 170 015.00**
	Fremdkapital	**196 969 399.54**	**200 052 460.34**
	Genossenschaftskapital	13 531 600.00	13 785 700.00
	Gesetzliche Gewinnreserven	415 000.00	358 000.00
	Freiwillige Gewinnreserven	330 000.00	330 000.00
	Gewinnvortrag	1 688 906.16	827 206.23
	Jahresgewinn	188 972.62	1 126 244.28
	Bilanzgewinn	**1 877 878.78**	**1 953 450.51**
	Eigenkapital	**16 154 478.78**	**16 427 150.51**
	TOTAL PASSIVEN	**213 123 878.32**	**216 479 610.85**

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

	2020 CHF	2019 CHF
Mietzinsertrag (netto)	14 029 089.00	14 387 798.00
Zuschüsse	0.00	97 184.00
Sonstige betriebliche Erträge	215 643.17	191 658.40
Ertrag aus Leistungen	**14 244 732.17**	**14 676 640.40**
Personalaufwand Hauswarte	603 184.05	526 783.80
Eigenmiete Hauswartslokale	39 803.40	38 095.85
Material Hauswarte	51 658.84	51 829.95
Reparaturen und Unterhalt	2 475 629.89	2 437 411.32
Einlagen Erneuerungsfonds	3 509 411.35	2 670 514.00
Baurechtszinsen	278 508.70	278 508.70
Allgemeinstrom	155 248.40	195 229.25
Wasser und Abwasser	462 888.20	442 858.48
Kehrichtabfuhr	85 970.80	78 594.20
Versicherungen	148 020.40	147 970.95
Übriger betrieblicher Aufwand	92 472.25	98 760.79
Total Liegenschaftsaufwand	**7 902 796.28**	**6 966 557.29**
Bruttoergebnis	**6 341 935.89**	**7 710 083.11**
Personalaufwand Verwaltung	880 765.45	809 777.05
Eigenmiete Geschäftsstelle	30 102.40	34 611.55
Genossenschaftsaufwand	157 078.95	186 891.90
Sonstiger Sachaufwand	279 382.68	387 575.18
Total Verwaltungsaufwand	**1 347 329.48**	**1 418 855.68**

	2020 CHF	2019 CHF
Abschreibungen Liegenschaften	3 112 620.75	3 168 911.10
Abschreibungen Geräte, EDV, Mobilien, Fahrzeuge	35 600.00	18 700.00
Total Abschreibungen und Wertberichtigungen	**3 148 220.75**	**3 187 611.10**
Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlichem Erfolg und Steuern	**1 846 385.66**	**3 103 616.33**
Hypothekarzinsen	1 387 860.16	1 534 906.20
Verzinsung Depositenkasse	127 656.65	118 841.80
Total Finanzaufwand	**1 515 516.81**	**1 653 748.00**
Finanzertrag	**1 025.20**	**943.25**
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	**23 328.17**	**0.00**
Jahresgewinn vor Steuern	**355 222.22**	**1 450 811.58**
Direkte Steuern	**166 249.60**	**324 567.30**
JAHRESGEWINN	**188 972.62**	**1 126 244.28**

ANHANG
Bewertungsgrundsätze

Finanzanlagen:
Die Titel werden zum Anschaffungswert bilanziert.

Liegenschaften:
Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichaltrigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt zu Anschaffungswerten abzüglich notwendiger Abschreibungen.

Baukonten:
Den Baukonten werden die Aufwendungen für den Erwerb von Liegenschaften, die Erstellung der Bauten sowie allfällige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen belastet.

Depositenkasse:
Die Depositenkassengelder werden zum Nominalwert bilanziert und unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen, da diese Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen.

Erneuerungsfonds:
Dem Erneuerungsfonds werden gemäss den Bestimmungen der Stadt Zürich jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen. Dem Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken.

ANHANG

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

		2020 CHF	2019 CHF
	Ausstehende Mietzinse	11 444.45	9 396.80
1.1	**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**	**11 444.45**	**9 396.80**
	Forderungen gegenüber Eidg. Steuerverwaltung	358.85	330.15
1.2	**Übrige kurzfristige Forderungen**	**358.85**	**330.15**
	Heiz- und Nebenkosten	584 319.50	576 591.71
	Diverses	93 099.75	105 912.45
1.3	**Aktive Rechnungsabgrenzungen**	**677 419.25**	**682 504.16**
	Anteilschein Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG	7 000.00	7 000.00
	Aktien Logis Suisse	20 130.00	20 130.00
	Baugenossenschaft mehr als wohnen		
	Beteiligung der GBMZ	40 000.00	40 000.00
	Baugenossenschaft Kalkbreite		
	Beteiligung der GBMZ	10 000.00	10 000.00
	Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS		
	Beteiligung der GBMZ	20 000.00	20 000.00
	Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW		
	Beteiligung der GBMZ	10 000.00	10 000.00
1.4	**Finanzanlagen**	**107 130.00**	**107 130.00**
	at-home Immobilien GmbH mit Sitz in Muri (AG), Stammkapital 20 000.00, Kapitalanteil 100 %	9 458 188.00	9 458 188.00
1.5	**Beteiligung**	**9 458 188.00**	**9 458 188.00**
	Mobilien, Fahrzeuge und Einrichtungen	95 819.00	74 754.80
	Gebäude auf eigenem Land	213 434 604.88	213 341 247.60
	Gebäude auf Land im Baurecht	26 678 899.47	26 630 424.40
	Abschreibungen Liegenschaften	-49 019 030.75	-45 906 410.00
	Baukonti	2 694 738.50	1 313 116.75
1.6	**Sachanlagen**	**193 885 031.10**	**195 453 133.55**

		2020 CHF	2019 CHF
	Liegenschaften (brutto)	240 113 504.35	239 971 672.00
1.7	**Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven**	**240 113 504.35**	**239 971 672.00**
	Baukonto Siedlung 4 / Zypressen	466 789.35	0.00
	Baukonto Grünwald	71 853.50	71 703.75
	Baukonto Ersatzneubau Siedlung 6 / Stüdli	2 143 816.65	1 241 413.00
	Baukonto Siedlung 3 / Zurlinden	12 279.00	0.00
1.8	**Baukonten**	**2 694 738.50**	**1 313 116.75**
	Kreditoren	669 048.80	890 065.49
	PK Stadt Zürich Beiträge Dezember, zahlbar im Januar	0.00	15 963.25
2.1	**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**	**669 048.80**	**906 028.74**
	Amortisation von langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	768 690.00	817 940.00
2.2	**Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**	**768 690.00**	**817 940.00**
	Steuerverbindlichkeiten	0.00	260 000.00
	Verrechnungssteuer auf Depositen- und Genossenschaftskapital	36 087.50	33 404.30
	Auszahlbares Genossenschaftskapital	951.30	33 000.00
	Amortisation von langfristigen Verbindlichkeiten	0.00	58 550.00
2.3	**Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**	**37 038.80**	**384 954.30**
	Vorausbezahlte Heizraten	918 445.00	926 222.00
	Vorausbezahlte Mieten	841 673.94	835 300.30
	Revisionskosten	11 000.00	12 000.00
2.4	**Passive Rechnungsabgrenzungen**	**1 771 118.94**	**1 773 522.30**
	Hypotheken	97 866 000.00	103 046 000.00
	Feste Vorschüsse	3 000 000.00	4 000 000.00
	Darlehen wbg	5 519 670.00	5 988 360.00
	EGW-Anleihen	15 000 000.00	15 000 000.00
	Darlehen PK Stadt Zürich	20 250 000.00	20 370 000.00
	Depositenkasse	17 241 797.00	16 570 152.85
2.5	**Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**	**158 877 467.00**	**164 974 512.85**
	Darlehen Stadt Zürich	911 270.00	911 270.00
2.6	**Übrige langfristige Verbindlichkeiten**	**911 270.00**	**911 270.00**

	2020 CHF	2019 CHF
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Bereinigung Abgrenzungen aus früheren Jahren	23 202.04	0.00
Bereinigung VST.-Aufwand aus früheren Jahren	126.13	0.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	**23 328.17**	**0.00**
Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozente per 31.12.		
Verwaltung	8 (610 %)	8 (620 %)
Hauswartung und Reinigung	6 (550 %)	6 (550 %)
Sonstige Angaben		
Bürgschaft gegenüber Genossenschaft MCS	200 000.00	200 000.00
Eventualverbindlichkeiten	**200 000.00**	**200 000.00**

Langfristige Verträge

Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen:

Die Genossenschaft hat mit der SBB einen Baurechtsvertrag für die Siedlung 7 / Neunbrunnen mit einer Laufzeit von 100 Jahren abgeschlossen. Das Baurecht begann mit dem Eintrag im Grundbuch vom 05.07.2000.
Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt CHF 278 508.70

Fläche: 11 802 m²	Laufzeit: 100 Jahre	Ablauf: 18.07.2100	Zins p.a.: CHF 278 508.70

Energie-Contracting:

Siedlungen 1 / Feld & 2 / Engel	Laufzeit: 21 Jahre	Ablauf: 30.09.2035	Grundgebühr p. a.: CHF 109 891.00
Siedlung 3 / Zurlinden	Laufzeit: 15 Jahre	Ablauf: 30.09.2032	Grundgebühr p. a.: CHF 24 929.00
Siedlung 4 / Zypressen	Laufzeit: 15 Jahre	Ablauf: 30.09.2032	Grundgebühr p. a.: CHF 24 733.00
Siedlungen 5 / Erna & 6 / Stüdli	Laufzeit: 14 Jahre	Ablauf: 31.12.2024	Grundgebühr p. a.: CHF 134 018.00
Siedlung 10 / Manegg	Laufzeit: 32 Jahre	Ablauf: 31.12.2049	Grundgebühr p. a.: CHF 45 941.00

Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen		
Entschädigungen Vorstand gemäss städtischem Reglement	93 305.75	93 305.75
Entschädigungen Kommissionen	37 760.00	37 400.00
Total Entschädigungen netto	**131 065.75**	**130 705.75**
Zuzüglich Sozialleistungen	7 203.65	6 211.25
Total Entschädigungen brutto	**138 269.40**	**136 917.00**

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich für das am 31. Dezember 2020 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.

Zürich, 26. Januar 2021

BDO AG

Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Antrag des Vorstandes

	2020 CHF	2019 CHF
Vortrag vom Vorjahr	1 688 906.16	827 206.23
Jahresgewinn	188 972.62	1 126 244.28
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	**1 877 878.78**	**1 953 450.51**
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	10 000.00	57 000.00
Verzinsung des Genossenschaftskapitals	1.25% 171 120.25	1.50% 207 544.35
Vortrag auf neue Rechnung	**1 696 758.53**	**1 688 906.16**

LIEGENSCHAFTEN DER GBMZ PER 31. DEZEMBER 2020

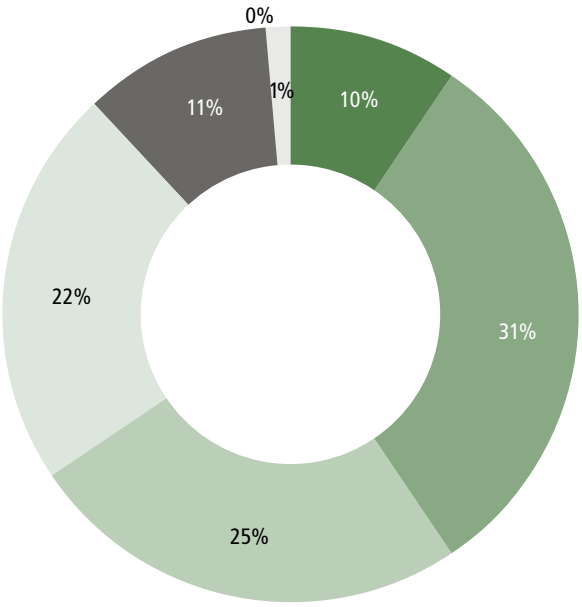
Liegenschaften Strasse/Hausnummern	Bezugsjahr	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	1 bis 1½ Zimmer	2 bis 2½ Zimmer	3 bis 3½ Zimmer	4 bis 4½ Zimmer	5 bis 5½ Zimmer	Bastelräume	Magazine/Lagerräume	Siedlungslokale	Gewerberäume und Sondernutzungen, Garagen/Parkplätze
Siedlung 1/Feld		**10**	**100**		**5**	**63**	**28**	**4**	**1**	**1**		
Anwandstrasse 45/47/49/51	1925	4	40		1	25	12	2				
Feldstrasse 54	1925	1	10		2	8						
Kanzleistrasse 102/104/106/108	1925	4	40			22	16	2	1	1		
Schreinerstrasse 51	1925	1	10		2	8						
Siedlung 2/Engel		**10**	**104**	**21**	**25**	**56**	**2**					
Anwandstrasse 31/33/35	1926	3	25	1	9	15						
Schreinerstrasse 50/52/54	1926	3	30		2	26	2					
Kanzleistrasse 92/94/96	1926	3	25	1	9	15						
Engelstrasse 49	1976	1	24	19	5							
Siedlung 3/Zurlinden		**8**	**80**	**3**	**30**	**44**	**3**		**1**	**1**		
Aemtlerstrasse 180/182/184	1927	3	30	2	10	16	2			1		
Hardaustrasse 18/20	1927	2	20			20						
Zurlindenstrasse 303/305/307	1927	3	30	1	20	8	1		1			
Siedlung 4/Zypressen		**8**	**63**		**15**	**40**	**8**			**1**	**1**	Büro Verwaltung
Ernastrasse 18	1929	1	10			5	5			1		
Zypressenstrasse 141/143/145	1929	3	30		15	15						
Hohlstrasse 191/193/195/197	1929	4	23			20	3				1	
Siedlung 5/Erna		**27**	**192**	**5**	**34**	**146**	**7**		**4**	**1**		Atelier, Hauswartbüro und Werkstatt, Kinderhort, Alters-pflegewohnung, Arztpraxis
Zypressenstrasse 118/120/122/124/126	1930	5	38		6	32			4			
Erismannstrasse 20/22/24	1930	3	24	2	10	9	3					
Ernastrasse 1/3/5/7/9/11/15/17	1930	8	63	2	10	50	1					
Ernastrasse 7a	1955	1	0									
Ernastrasse 13	1890	1	2		1	1				1		
Stauffacherstrasse 218/220/222/224/226/228/230/232/234	1930	9	65	1	7	54	3					
Siedlung 6/Stüdli		**18**	**142**	**5**	**39**	**92**	**6**			**3**		2 Büros, Kindergarten, Ladenlokal, Einzelzimmer
Stüdliweg 3/4/5/6/7/8/9/10	1931	8	60	2	22	36						
Ernastrasse 6/10/12/16	1931	4	28	2	3	23						
Hohlstrasse 169	1960	1	10			10				2		
Hohlstrasse 171/175/177/185/187	1932	5	44	1	14	23	6			1		
Siedlung 7/Neunbrunnen (auf Baurechtsland)		**17**	**75**		**9**	**6**	**43**	**17**	**5**		**1**	6 Mehrzweckräume, 71 Parkplätze
Neunbrunnenstrasse 78/80/82/84/86/88/90/92/94/96	2002	10	10					10				
Neunbrunnenstrasse 70/72/74/76/98/100/102	2002	7	65		9	6	43	7	5		1	
Siedlung 8/Klee		**10**	**166**		**15**	**44**	**84**	**23**			**1**	3 Gewerberäume, KITA, Hauswartbüro, 117 Parkplätze
Heinrich-Wolff-Strasse 21	2011	1	17			4	6	7				
Weidmannstrasse 6/8/10/12/14	2011	5	82		13	27	34	8			1	
Mühlackerstrasse 83/85/87/89	2011	4	67		2	13	44	8				
Siedlung 9/Suteracher		**1**	**19**	**3**	**15**		**1**					
Am Suteracher 61	1994	1	19	3	15		1					
Siedlung 10/Manegg		**4**	**85**	**1**	**9**	**23**	**32**	**20**				2 Gewerberäume, KITA, Hauswartbüro, 52 Parkplätze
Maneggplatz 18/20/22	2017	3	62	1	5	17	20	19				
Tuchmacherstrasse 46	2017	1	23		4	6	12	1				
N-Joy		**1**	**3**				**1**	**2**				
Heinrich-Wolff-Strasse 10	2008	1	3				1	2				
TOTAL		**114**	**1029**	**38**	**196**	**514**	**215**	**66**	**11**	**7**	**3**	

[1] Das Land wurde der GBMZ geschenkt. Vorsichtig geschätzt beläuft sich der Schenkungswert auf CHF 1300000.00, was sich aus der Mietzinsverfügung des Kantons Zürich ergibt. Auf eine Aktivierung des Schenkungswertes wird mangels handelsrechtlicher Pflicht verzichtet.

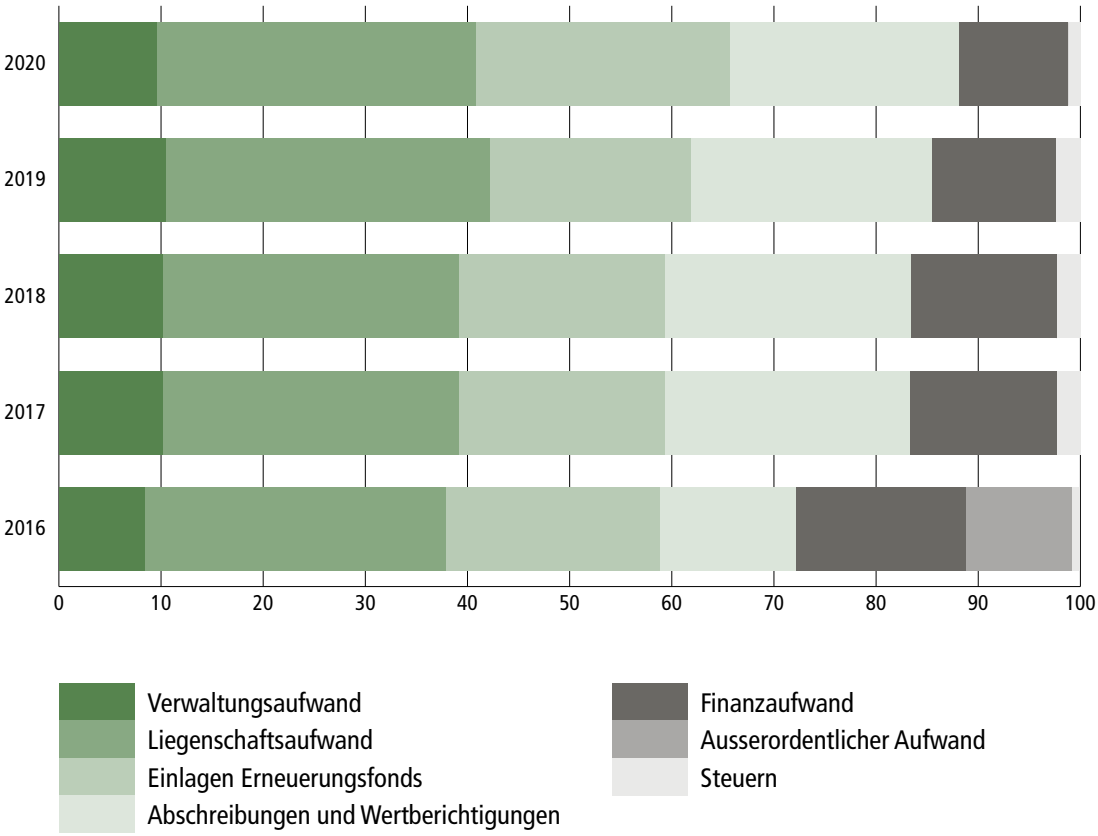
Anlagewert brutto per 31.12.2019	Aktivierungen 2020	Anlagewert brutto per 31.12.2020	Abschreibungskonti per 31.12.2019	Einlagen 2020 in die Abschreibungskonti	Abschreibungskonti per 31.12.2020	Anlagewert netto per 31.12.2020 (= Buchwert)	Gebäude-versicherungswert (1025%)
12 813 348.05	0.00	12 813 348.05	3 755 466.85	135 868.20	3 891 335.05	8 922 013.00	24 245 000.00
12 395 974.45	0.00	12 395 974.45	3 497 051.95	133 483.85	3 630 535.80	8 765 438.65	22 595 000.00
10 081 222.30	0.00	10 081 222.30	2 977 405.35	106 557.25	3 083 962.60	6 997 259.70	17 219 950.00
10 558 542.55	0.00	10 558 542.55	2 746 965.65	117 173.65	2 864 139.30	7 694 403.25	16 770 000.00
24 146 995.10	0.00	24 146 995.10	7 541 274.00	249 085.80	7 790 359.80	16 356 635.30	54 719 850.00
11 572 389.90	0.00	11 572 389.90	7 147 922.65	0.00	7 147 922.65	4 424 467.25	33 923 336.00
26 630 424.40	48 475.07	26 678 899.47	5 304 348.50	427 491.00	5 731 839.50	20 947 059.97	26 560 025.00
74 901 625.35	63 518.87	74 965 144.22	7 302 308.55	1 072 006.70	8 374 315.25	66 590 828.97	60 421 400.00
5 678 112.00[1]	0.00	5 678 112.00[1]	1 392 326.10	64 286.80	1 456 612.90	4 221 499.10	6 110 000.00
49 060 698.60	29 838.41	49 090 537.01	4 177 850.00	775 634.75	4 953 484.75	44 137 052.26	36 909 910.00
2 132 339.30	0.00	2 132 339.30	63 490.40	31 032.75	94 523.15	2 037 816.15	1 500 000.00[2]
239 971 672.00	141 832.35	240 113 504.35	45 906 410.00	3 112 620.75	49 019 030.75	191 094 473.60	300 974 471.00

[2] geschätzt

DER MIETERFRANKEN 2020



DER MIETERFRANKEN IM LAUFE DER JAHRE



VERZEICHNIS DER HYPOTHEKEN, DARLEHEN UND FESTEN VORSCHÜSSE

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

	Stand am 31.12.2019 CHF	Aufstockung Rückzahlung CHF	Amortisation 2020 CHF	Stand am 31.12.2020 CHF	Amortisation 2021 CHF
ZKB	1 000 000.00	0.00	0.00	1 000 000.00	0.00
ZKB	7 500 000.00	0.00	0.00	7 500 000.00	0.00
ZKB	4 000 000.00	–4 000 000.00	0.00	0.00	0.00
ZKB	4 000 000.00	0.00	0.00	4 000 000.00	0.00
ZKB	5 000 000.00	–2 000 000.00	0.00	3 000 000.00	0.00
ZKB	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
ZKB	1 400 000.00	0.00	0.00	1 400 000.00	0.00
ZKB	1 100 000.00	0.00	0.00	1 100 000.00	0.00
ZKB	2 000 000.00	0.00	0.00	2 000 000.00	0.00
Bank Cler	1 831 000.00	0.00	0.00	1 831 000.00	0.00
Bank Cler	900 000.00	0.00	0.00	900 000.00	0.00
Bank Cler	3 050 000.00	0.00	0.00	3 050 000.00	0.00
Bank Cler	1 500 000.00	0.00	0.00	1 500 000.00	0.00
Bank Cler	4 325 000.00	0.00	–180 000.00	4 145 000.00	–180 000.00
Bank Cler	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
Bank Cler	12 000 000.00	0.00	0.00	12 000 000.00	0.00
SGKB	200 000.00	0.00	0.00	200 000.00	0.00
SGKB	12 000 000.00	0.00	0.00	12 000 000.00	0.00
SGKB	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
SGKB	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
SGKB	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
EGW	4 500 000.00	0.00	0.00	4 500 000.00	0.00
EGW	5 500 000.00	0.00	0.00	5 500 000.00	0.00
EGW	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
PK Stadt Zürich	3 114 000.00	0.00	0.00	3 114 000.00	0.00
PK Stadt Zürich	4 350 000.00	0.00	–50 000.00	4 300 000.00	–50 000.00
PK Stadt Zürich	5 760 000.00	0.00	–60 000.00	5 700 000.00	–60 000.00
PK Stadt Zürich	380 000.00	0.00	–10 000.00	370 000.00	–10 000.00
PK Stadt Zürich	10 000 000.00	0.00	0.00	10 000 000.00	0.00
Stadt Zürich	911 270.00	0.00	0.00	911 270.00	0.00
wbg	2 638 870.00	0.00	–277 780.00	2 361 090.00	–277 780.00
wbg	3 818 180.00	0.00	–190 910.00	3 627 270.00	–190 910.00

	Stand am 31.12.2019 CHF	Aufstockung Rückzahlung CHF	Amortisation 2020 CHF	Stand am 31.12.2020 CHF	Amortisation 2021 CHF
AXA Winterthur	3 625 000.00	0.00	0.00	3 625 000.00	0.00
AXA Winterthur	1 265 500.00	0.00	0.00	1 265 500.00	0.00
AXA Winterthur	1 300 000.00	0.00	0.00	1 300 000.00	0.00
Migros Bank	2 200 000.00	0.00	0.00	2 200 000.00	0.00
PK SBB	565 500.00	0.00	0.00	565 500.00	0.00
PK SBB	3 350 000.00	0.00	0.00	3 350 000.00	0.00
PK SBB	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
Kanton Zürich	58 550.00	0.00	–58 550.00	0.00	0.00
Kanton Zürich	49 250.00	0.00	–49 250.00	0.00	0.00
TOTAL	**150 192 120.00**	**–6 000 000.00**	**–876 490.00**	**143 315 630.00**	**–768 690.00**

MIETZINSERTRAG

	2020 CHF	2019 CHF
Siedlung 1/Feld	975 067.50	989 448.00
Siedlung 2/Engel	893 908.50	896 332.50
Siedlung 3/Zurlinden	725 043.00	733 173.00
Siedlung 4/Zypressen	677 217.50	685 687.50
Siedlung 5/Erna	2 138 816.50	2 165 652.50
Siedlung 6/Stüdli	1 267 740.50	1 291 056.50
Siedlung 7/Neunbrunnen	1 564 024.50	1 590 395.00
Siedlung 8/Klee	3 460 975.50	3 660 434.00
Siedlung 9/Suteracher	183 120.00	165 546.00
Siedlung 10/Manegg	2 049 311.50	2 123 895.00
N-Joy	93 864.00	86 178.00
TOTAL MIETZINSERTRAG	**14 029 089.00**	**14 387 798.00**

FONDS UND RESERVEN

	2020 CHF
Erneuerungsfonds	
Saldo am 1. Januar 2020	29 374 753.35
Einlagen	3 509 411.35
Entnahmen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2020	**32 884 164.70**
Solidaritätsfonds	
Saldo am 1. Januar 2020	834 478.80
Einlagen	66 122.50
Entnahmen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2020	**900 601.30**
Gesetzliche Gewinnreserven	
Saldo am 1. Januar 2020	358 000.00
Einlagen	57 000.00
Saldo am 31. Dezember 2020	**415 000.00**
Freiwillige Gewinnreserven	
Saldo am 1. Januar 2020	330 000.00
Einlagen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2020	**330 000.00**

NETTOMIETEN, NEBENKOSTEN UND GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

	Nettomiete von	Nettomiete bis	Heiz- und Nebenkosten	Genossen-schaftskapital
Siedlung 1/Feld				
2.0-Zimmer-Wohnung	592.00	681.00	96.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	664.00	801.00	118.00	5 900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	827.00	958.00	137.00	6 700.00
5.0-Zimmer-Wohnung	918.00	995.00	158.00	7 600.00
Siedlung 2/Engel				
1.0-Zimmer-Wohnung	517.00	618.00	75.00	4 200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	625.00	720.00	100.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	687.00	857.00	118.00	5 900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	843.00	884.00	137.00	6 700.00
Siedlung 3/Zurlinden				
1.0-Zimmer-Wohnung	458.00	565.00	72.00	4 200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	616.00	719.00	96.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	696.00	956.00	118.00	5 900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	905.00	1 010.00	137.00	6 700.00
Siedlung 4/Zypressen				
2.0-Zimmer-Wohnung	677.00	794.00	96.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	665.00	871.00	118.00	5 900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	916.00	1 029.00	137.00	6 700.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1 789.00	1 789.00	173.00	8 000.00
Siedlung 5/Erna				
1.0-Zimmer-Wohnung	572.00	662.00	72.00	4 200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	616.00	861.00	96.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	786.00	944.00	118.00	5 900.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1 638.00	1 638.00	125.00	8 000.00
4.0-Zimmer-Wohnung	967.00	1 053.00	137.00	6 700.00
Alterswohnungen (4 × 3.0-Zimmer-Wohnungen)	3 464.00	3 464.00	420.00	8 400.00
Siedlung 6/Stüdli				
1.0-Zimmer-Wohnung	450.00	576.00	72.00	4 200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	595.00	715.00	96.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	639.00	824.00	118.00	5 900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	862.00	905.00	137.00	6 700.00

	Nettomiete von	Nettomiete bis	Heiz- und Nebenkosten	Genossen-schaftskapital
Siedlung 7/Neunbrunnen				
2.5-Zimmer-Wohnung	937.00	1 350.00	125.00	12 000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1 176.00	1 522.00	135.00	15 000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1 285.00	1 675.00	150.00	18 000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1 568.00	1 829.00	155.00	24 000.00
5.5-Zimmer-Reihenhäuser	2 133.00	2 133.00	150.00	28 000.00
Siedlung 8/Klee				
2.5-Zimmer-Wohnung	979.00	1 159.00	80.00	23 000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1 151.00	1 450.00	95.00	28 000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1 420.00	1 698.00	105.00	33 000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1 555.00	1 801.00	115.00	36 000.00
Siedlung 9/Suteracher				
1.5-Zimmer-Wohnung	533.00	558.00	70.00	5 000.00
2.5-Zimmer-Wohnung	621.00	961.00	80.00	6 000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	3 089.00	3 089.00	175.00	12 000.00
Siedlung 10/Manegg				
1.5-Zimmer-Wohnung	973.00	973.00	95.00	21 000.00
2.5-Zimmer-Wohnung	1 091.00	1 343.00	105.00	25 000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1 343.00	1 695.00	135.00	30 000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1 569.00	2 200.00	155.00	37 000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1 767.00	2 209.00	170.00	40 000.00

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

GENERAL-VERSAMMLUNG

REVISIONSSTELLE
BDO AG, 8031 Zürich

VORSTAND
Felix Bosshard (Präsident)
Franco Taiana (Vize-Präsident)
Esther Gossweiler
Matthias Hochuli
Andreas Lüdi
Nina Pfenninger
Christian Rutishauser
Anita Schlegel
Peter Waser

KOMMISSION SOZIALES & KOMMUNIKATION
Nina Pfenninger (Vorsitz)
Esther Gossweiler
Franco Taiana
Peter Waser

FINANZKOMMISSION
Felix Bosshard (Vorsitz)
Matthias Hochuli
Anita Schlegel
Franco Taiana
Peter Waser
Ulrich Zellner

BAUKOMMISSION
Andreas Lüdi (Vorsitz)
Felix Bosshard
Nina Pfenninger
Christian Rutishauser

VERMIETUNGS-KOMMISSION
Esther Gossweiler (Vorsitz)
Andreas Lüdi
Nina Pfenninger
Franco Taiana

SIEDLUNGS-KOMMISSIONEN

GESCHÄFTSSTELLE

GESCHÄFTSLEITER
Matthias Lüthi

VERANTWORTLICHE SOZIALES & KOMMUNIKATION
Jenny Just

BEREICHSLEITER VERMIETUNG
Kay Widmer

SACHBEARBEITERINNEN
Gabriela Caderas
Marina Jovanovic
Sandy Spühler

BEREICHSLEITER TECHNISCHER UNTERHALT
Thomas Zumbrunnen

HAUSWARTE
Daniel Inderwies
Bernhard Leuenberger
Florian Mauthe
Werner Strebel
Besir Hotnjani (Lernender)

REINIGUNGSPERSONAL
Suvan Lüthi
Jovica Milanovic

VERANTWORTLICHER RECHNUNGSWESEN
Markus Fellmann

Stand: März 2021

KONTAKT

Büro Hohlstrasse 195, 8004 Zürich
Telefon 044 245 90 70
Fax 044 245 90 79
E-Mail info@gbmz.ch
Website www.gbmz.ch

Öffnungszeiten Dienstag bis Freitag
08.00 – 10.00 Uhr
Dienstag bis Donnerstag
14.00 – 15.00 Uhr

SCHADENMELDUNGEN UND NOTFALLNUMMERN

Für eine Schadenmeldung benutzen Sie bitte das Schadenmelde-Formular auf unserer Webseite unter www.gbmz.ch/service/schadenmeldung/ («Homepage www.gbmz.ch → Service») oder das orange Schadenmelde-Formular, welches Sie ausgefüllt in den Hauswartbriefkasten legen.

In wirklich dringenden Notfällen ausserhalb der Bürozeiten stehen Ihnen die folgenden Notfallnummern zur Verfügung:

Hauswarttelefon Siedlungen 1/2/3/4/5/6/7/9 **079 727 72 78**
Daniel Inderwies, Bernhard Leuenberger und Florian Mauthe
E-Mail hauswarte@gbmz.ch

Hauswarttelefon Siedlung 8 / Klee & 10 / Manegg **044 370 18 30**
Werner Strebel
E-Mail w.strebel@gbmz.ch

Sollte sich unter diesen Nummern niemand melden, hinterlassen Sie bitte Ihren Namen, Ihre Telefonnummer und eine kurze Beschreibung Ihres Anliegens auf dem Telefonbeantworter. Der zuständige Hauswart wird Sie schnellstmöglich zurückrufen.

Impressum

Redaktion:	Vorstand und Verwaltung GBMZ
Gestaltung/Layout:	Christian Pfister, spective GmbH
Fotos:	Lukas Walpen, Architekturfotograf, www.lukas-walpen.ch
Auflage:	1300 Exemplare