SIEBENUNDNEUNZIGSTER GESCHÄFTSBERICHT 2021

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, Bilderverzeichnis	35

4

DIE GBMZ AUF EINEN BLICK

	2021 CHF
Gebäude-Anlagekosten (vor Abschreibungen)	240 114 519
Gebäudeversicherungssumme	301 049 471
Hypotheken / Darlehen / Feste Vorschüsse	141 146 940
Depositenkasse	17 486 112
Erneuerungsfonds	37 094 326
Eigenkapital	15 968 332
Mietzinsertrag (netto)	13 683 006
Verwaltungsaufwand	1 441 632
Liegenschaftsaufwand (ohne Einlagen in Erneuerungsfonds)	4 166 894
Einlage in Erneuerungsfonds	4 210 161
Abschreibungen und Wertberichtigungen	2 362 024
Finanzaufwand	1 444 030
Anzahl Wohnungen	1 029
Anzahl Nebenobjekte	318
Anzahl Wohnungswechsel	82
davon Umsiedlungen	44
davon an Jugendwohnnetz	35
Anzahl Mitarbeitende / Stellenprozente	14 (1160%)

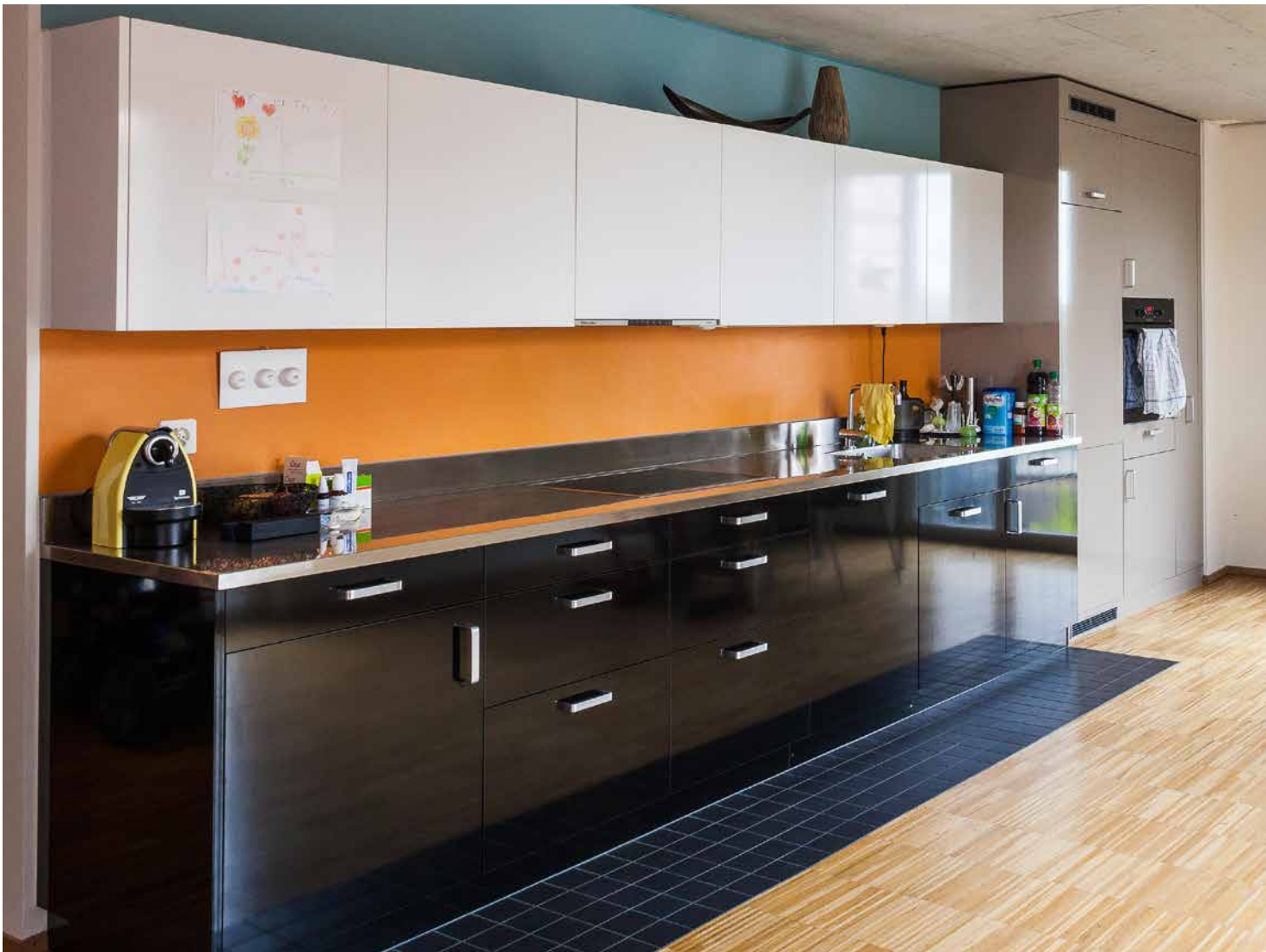
JAHRESBERICHT 2021

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Auch im Jahr 2021 mussten wir viele Einschränkungen wegen des Corona-Virus in Kauf nehmen. In den ersten Monaten des Jahres mussten wir viele Veranstaltungen absagen, so auch den beliebten Neujahrsapéro. Bis im Frühling fanden fast alle Sitzungen online statt und die persönlichen Kontakte fehlten uns sehr. In dieser Phase haben wir die Generalversammlung zunächst vom Mai auf Ende September verschoben. Da die Lage im Sommer noch immer unsicher war und die Fallzahlen wieder anstiegen, mussten wir uns entscheiden, auch diese Generalversammlung schriftlich durchzuführen. Das traditionelle Essen im Anschluss an die Geschäfte der Generalversammlung hätte nicht stattfinden können. Ausserdem hätte das Tragen von Masken wohl viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter vom Besuch der Veranstaltung abgehalten. Es war auch offen, ob Personen, welche weder geimpft oder genesen sind, von der Veranstaltung ausgeschlossen gewesen wären.

274 Genossenschafterinnen und Genossenschafter nahmen an der schriftlichen Generalversammlung teil. Mit 30 Prozent war die Beteiligung höher als bei physischen Generalversammlungen, doch eigentlich noch immer viel zu tief. Es ist schade, dass ein grosser Teil unserer Mitglieder diese Mitsprachemöglichkeit nicht nutzt. Alle Geschäfte wurden mit hohem Ja-Stimmenanteil gutgeheissen und dem Vorstand das Vertrauen ausgesprochen. Für weitere zwei Jahre wurden die Vorstandsmitglieder Matthias Hochuli und Peter Waser wiedergewählt. So konnte das Geschäftsjahr 2020 ordnungsgemäss abgeschlossen werden. Auch wenn die Geschäfte der Genossenschaft auf diesem Weg abgewickelt werden können, freuen wir uns, wenn die Generalversammlung 2022 wieder physisch im Volkshaus stattfinden kann.

Am vorgesehenen Datum der Generalversammlung Ende September, konnten wir immerhin die schon lange geplante Informationsveranstaltung über die strategische Planung durchführen. In den vergangenen Jahren hatte sich der Vorstand der GBMZ intensiv mit der baulichen Weiterentwicklung unserer Genossenschaft auseinandergesetzt. Neben



Neubauprojekten befassten wir uns dabei intensiv mit der Sanierung der bestehenden Siedlungen und klärten den Umgang mit den Stammsiedlungen. Hier klärten wir ab, wie tief bei Sanierungen in die Bausubstanz eingegriffen werden und bei welchen Siedlungen ein Ersatzneubau als Option vertieft geprüft werden soll.

Bereits früher konnten wir informieren, dass wir die Siedlungen 1 / Feld und 4 / Zypressen sanft sanieren werden. Nachdem die Bauarbeiten im letzten Quartal des Vorjahres gestartet waren, konnten im Jahr 2021 die Hauptarbeiten bei der Sanierung der Siedlung 4 / Zypressen durchgeführt werden. Diese Siedlung erhielt ein neues Dach und eine Fotovoltaikanlage mit einem prognostizierten Ertrag von 60 000 kWh pro Jahr. Die Estrichböden und Kellerdecken wurden gedämmt. Mit diesen einfachen Massnahmen können wir Energie sparen und so einen Beitrag zur Energiewende leisten. Die Wärmedämmung des Estrichbodens führt auch dazu, dass die Raumtemperaturen in den obersten Wohnungen im Winter etwas höher und im Sommer nicht mehr ganz so hoch wie früher werden.

Nach Fertigstellung der neuen Estriche mussten auch die Keller geräumt werden. Die Wasserleitungen hat man ersetzt und die bestehenden Heizleitungen wurden mit Absperrventilen versehen. Auf die Kiesböden der Kellerabteile wurden Tonplatten verlegt und in den Korridoren, Waschküchen und Trocknungsräumen die Böden geplättelt. Die Waschküchen wurden mit je einer zusätzlichen Waschmaschine und einem Trockner ausgestattet. Wie auch in unseren neueren Siedlungen wurde ein Abrechnungssystem eingebaut, damit werden die Kosten für das Waschen und Trocknen verbrauchsabhängig abgerechnet. Während den Bauarbeiten im Keller wurde im Hofgebäude eine provisorische Waschküche eingerichtet. Nach der Sanierung des Fassadenputzes erhielt die Siedlung einen neuen Anstrich und damit ein neues Erscheinungsbild. Für die Neugestaltung des Innenhofs fanden zwei Workshops mit Bewohnenden statt. Die Umgebungsarbeiten und die Sanierung der Betonfassaden vom Hofgebäude und Anbau werden im Sommer 2022 abgeschlossen. Die Sanierung der Siedlung 4 / Zypressen war eine zeitintensive Herausforderung für die Verwaltung.

Im Herbst 2021 begannen wir mit der Sanierung der Siedlung 1 / Feld. Auch hier wurden zuerst die Arbeiten im Estrich mit der Wärmedämmung des Bodens und einem Unterdach ausgeführt. Im Gegensatz zur Siedlung 4 / Zypressen erhalten die Wohnungen der Siedlung 1 / Feld auch neue Badezimmer. Die kleineren Wohnungen mit zwei und drei Zimmern bekommen anstelle der Badewanne eine Dusche und damit den gleichen Standard wie vergleichbar grosse Wohnungen in Neubauten. Mit dieser Veränderung hatten einige Genossenschafterinnen und Genossenschafter zunächst Mühe. Der Vorstand befasste sich darauf nochmals mit diesem Thema und kam zum Schluss, dass der Entscheid richtig war, die Badewannen in den kleineren Wohnungen durch Duschen zu ersetzen. Denn gegenüber früheren Jahrzehnten haben sich die Gewohnheiten vieler Menschen geändert und es gibt genug Argumente, die für den Umbau sprechen. Badewannen bergen ein hohes Sicherheitsrisiko und gerade ältere Menschen können dank einer Dusche und der Spitex länger in ihren Wohnungen bleiben. Ausserdem kann der Wasser- und Energieverbrauch stark reduziert werden.

Bereits im Jahr 2020 erhielten wir den Bericht der Denkmalpflege, welche der Siedlung 5 / Erna eine hohe Bedeutung für den Denkmalschutz attestiert, wir haben darüber berichtet. Unter diesen Vorgaben gab es keinen anderen möglichen Entscheid, als dass wir diese Siedlung sanft sanieren und mindestens weitere 30 Jahre betreiben werden. Wir planen diese Sanierung nach der Fertigstellung des Ersatzneubaus der Siedlung 6 / Stüdli umzusetzen und werden das Sanierungsprojekt nach Fertigstellung der Sanierung der Siedlung 1 / Feld erarbeiten.

Für die Siedlungen 2 / Engel und 3 / Zurlinden haben wir das Büro Planzeit beauftragt, Machbarkeitsstudien durchzuführen. Dabei wurden die Varianten sanfte Sanierung, umfassende Sanierung mit oder ohne Ausbau Dachstock, Ersatzneubau für einen Teil der Siedlung sowie Ersatzneubau für die ganze Siedlung geprüft. Bezüglich Kosten-Nutzen-Verhältnis schneiden die Varianten vertiefte Sanierung mit oder ohne Ausbau Dachstock am schlechtesten ab. Trotz hohen Kosten können die Nachteile von Altbauten nicht behoben und nur ein Teil der Wohnungen können behindertengerecht erschlossen werden. Zudem würden die hohen Renovationskosten markant höhere Mietpreise zur Folge haben, weswegen wir diese Variante nicht weiterverfolgen werden. Ein Ersatzneubau ist nur wenig teurer und bietet für die Wohnungsgrundrisse, den Wohnungsmix, die behindertengerechte Erschliessung der Wohnungen und den Schallschutz entscheidende Vorteile gegenüber der umfassenden Sanierung.

Die Machbarkeitsstudien zeigen auf, dass für die Siedlung 2 / Engel langfristig ein Ersatzneubau die beste Lösung ist und für die Siedlung 3 / Zurlinden ein Teilersatz an der Zurlindenstrasse. Die Wohnungen an der Aemtlerstrasse und teilweise an der Hardaustrasse haben eine zu hohe Lärmbelastung, weshalb hier für einen Neubau Ausnahmebewilligungen notwendig würden. Ob der Kanton nach den neuesten Urteilen des Bundesgerichtes solche noch erteilen würde, ist zumindest fraglich. Damit an der Aemtlerstrasse ein Neubau erstellt werden kann, sind sowohl die Umwandlung in eine Tempo 30 Zone als auch eine Verkehrsreduktion notwendig. Mit dieser Frage werden wir uns zu gegebener Zeit erneut auseinandersetzen. Auf der Zeitachse der strategischen Bauplanung haben wir die Umsetzung dieser Ersatzneubauten in den 2030er Jahren vorgesehen.

Vom Thema Strassenlärm ist auch unser Ersatzneubau Siedlung 6 / Stüdli entlang der Hohlstrasse betroffen. Zum Glück haben wir bereits im Rahmen des Vorprojektes darauf reagiert: Die Architekten überarbeiteten die Grundrisse der Wohnungen an der Hohlstrasse, so dass das aktuelle Projekt keine Ausnahmebewilligungen mehr benötigt. Die Wohnzimmer erhalten auf der Seite Hohlstrasse eine Festverglasung, sie können jedoch auf der Südseite gegen den Stüdliweg geöffnet werden.

Im ersten Halbjahr 2021 führten wir sehr viele Gespräche mit städtischen Ämtern. Von diesen wurden die Anforderung für die Durchquerung des Areals Stüdliweg unterschiedlich bewertet. Erst kurz vor den Sommerferien konnten diese Widersprüche gelöst werden. Mit dem Tiefbauamt konnte eine Vereinbarung abgeschlossen werden, dass das aktuell geltende Wegrecht im Grundbuch gelöscht wird.

Nach der Vereinbarung mit dem Tiefbauamt kamen auch die anderen Prozesse wieder in Bewegung, welche notwendige Voraussetzungen für eine Baubewilligung sind. Nachdem wir im Frühsommer das Vorprojekt abgeschlossen hatten, konnten im September die Arbeiten am Bauprojekt und an der Baueingabe gestartet werden. Das Architekten-Team von Oester Pfenninger hat seither die Grundrisse der Wohnungen verfeinert, die Fassaden präziser bearbeitet und konkrete Vorschläge für die Materialisierung von Gebäude und Wohnungen erarbeitet. Auch die Landschaftsarchitekten haben am Projekt weitergearbeitet. Dabei gelang es ihnen die Qualität der Umgebung nochmals zu verbessern. Sie haben sich ausserdem mit der Biodiversität und der Begrünung von Fassaden und Dächern auseinandergesetzt.

Wir freuen uns darauf, wenn dieses Projekt endlich realisiert werden kann. Dafür braucht es aber noch etwas Geduld. Von grosser Bedeutung für den Zeitplan ist die Umzonung des Areals im Bereich Stüdliweg und Ernastrasse von einer Quartiererhaltungszone 4 in die Quartiererhaltungszone 5. Dieser Prozess sollte bis im Sommer 2022 abgeschlossen sein, so dass wir vor den Sommerferien das Baugesuch bei der Stadt Zürich einreichen können.

Die GBMZ will weiterwachsen, deshalb bedauern wir sehr, dass es beim Projekt Grünwald nicht vorwärts geht. Noch immer ist das Strassenprojekt, welches für die Erschliessung unseres Grundstückes von zentraler Bedeutung ist, durch Rekurse blockiert. Hier warten wir schon mehr als ein Jahr auf den Entscheid des Regierungsrates. Bei den aktuell tiefen Zinsen und dem hohen Druck auf Investitionsmöglichkeiten im Liegenschaften Markt ist es sehr schwierig für Genossenschaften geeignete Grundstücke für Bauprojekte zu finden oder Liegenschaften zu kaufen. Wir werden diesen Markt weiterhin genau analysieren und allfällige Investitionsmöglichkeiten vertieft prüfen.

Der Vorstand plante im Jahr 2021 neben den ordentlichen Vorstandssitzungen die Durchführung von zwei Workshops. Während der besonderen Lage wegen des Corona-Virus in den ersten Monaten des Jahres, musste der Workshop vom März auf den Juni verschoben werden. In diesem Workshop, der im Siedlungslokal der Siedlung 7 / Neunbrunnen stattfand, befassten wir uns mit der Strategie für die Genossenschaft und prüften, welche strategischen Ziele aus früheren Workshops wir umgesetzt haben und bei welchen Themen Handlungsbedarf besteht. Im Workshop vom Herbst befassten wir uns mit dem Thema Mitwirkung. Dabei setzten wir uns auch mit der Frage auseinander, bei welchen Themen und Projekten ein Mitwirkungsverfahren sinnvoll und zielführend ist und bei welchen Themen ein solches Verfahren weniger geeignet ist.

Im Laufe des Jahres 2021 konnten 35 weitere Wohnungen an das Jugendwohnnetz übergeben werden, so dass Ende Jahr nur noch 15 Wohnungen der Siedlung 6 / Stüdli von Genossenschafterinnen und Genossenschafter bewohnt waren. Alle diese Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhielten bereits mehrere Angebote für andere Wohnungen. Sie werden auch weitere Angebote erhalten. Der Vorstand wird sich mit weiteren Schritten befassen müssen, um sicherzustellen, damit diese Siedlung bei Bewilligung des Bauprojektes auch abgebrochen werden kann.

Die Kommission Soziales und Kommunikation führte 2021 fünf Sitzungen durch, dazu auch zwei mit den Siedlungskommissionen. Diese Sitzungen fanden als Videokonferenz und auch physisch statt. 2021 beschäftigte sich die SozKo nochmals mit dem SiKo-Reglement. Gemeinsam mit den SiKos wurde dieses überarbeitet. Anfang September nahmen sie das neue Reglement ab und der Vorstand setzte es Ende September in Kraft. Weitere Themen, mit denen sich die SozKo 2021 beschäftigte, waren Grundsätze zur Durchmischung sowie Grundlagen zum Solidaritätsfonds.

Alle freiwerdenden Wohnungen wurden zuerst den Mieterinnen und Mietern der Siedlung 6 / Stüdli angeboten und falls diese kein Interesse hatten, wurden die Wohnungen in den anderen Stammsiedlungen zur Vermietung ausgeschrieben. So konnten wir letztes Jahr doch einige Mieterinnen und Mieter dazu bewegen, in die Siedlungen 7 / Neunbrunnen, 8 / Klee oder 10 / Manegg umzuziehen und so wurden in den Stammsiedlungen zusätzliche Wohnungen frei für die Umsiedlung der Siedlung 6 / Stüdli. Alle freiwerdenden Wohnungen der Siedlung 6 / Stüdli wurden dem Jugendwohnnetz vermietet. Insgesamt fanden 82 Wohnungswechsel statt, das sind 10 weniger als 2020. Davon waren 35 Wohnungswechsel in der Siedlung 6 / Stüdli an das Jugendwohnnetz und 44 interne Umsiedlungen. Es fanden nur drei Vermietungen an Externe statt, zwei davon waren schon einmal Mitglied unserer Genossenschaft.

Aufgrund der vielen internen Umsiedlungen fanden nur wenige Vermietungsgespräche statt, und so hatte die Vermietungskommission Zeit, sich mit anderen Aufgaben zu befassen. Unter anderem wurden die Vermietungskriterien und die Vermietungsprozesse besprochen und angepasst.

Wie immer wurden die täglichen Arbeiten zuverlässig und kompetent durch unsere Verwaltung und Hauswarte erledigt. Die Aufwendungen für den Unterhalt unserer Liegenschaften waren in etwa gleich hoch wie im Vorjahr.

Vorstand und Verwaltung werden auch 2022 gefordert sein. Ein wichtiges Ziel ist das Einreichen der Unterlagen für das Bauprojekt Siedlung 6 / Stüdli bei der Stadt Zürich im Sommer. Wir würden uns freuen, wenn wir Sie liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter wieder vermehrt an Veranstaltungen treffen könnten und wir die Generalversammlung physisch durchführen könnten. Bleiben Sie gesund.

Felix Bosshard

WIR GEDENKEN

Im Jahr 2021 sind uns folgende Todesfälle gemeldet worden:

Darunee Akboon Saha	Schreinerstrasse 50	28. Januar
Giovanni Conti	Hardaustrasse 20	9. April
Ljuba Gfeller	Anwandstrasse 33	29. Mai
Olivier Ramseier	Aemtlerstrasse 182	19. Juni
Elisabeth Schärli	Am Suteracher 61	18. Juli
Maria Quirici	Schreinerstrasse 54	29. Juli
Aleksandar Miljkovic	Erismannstrasse 24	8. Oktober
Erika Gohl-Koch	Neunbrunnenstrasse 102	15. Oktober

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

UNSERE JUBILARINNEN UND JUBILARE

Im Laufe des Jahres 2021 konnten folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf eine mehrjährige Mitgliedschaft zurückblicken:

Giovanna Accardi	Zypressenstrasse 141	25 Jahre
Gülüzar Akdemir	Stauffacherstrasse 234	25 Jahre
Hüsnü Aslioglu	Kanzleistrasse 92	25 Jahre
Adriano Catalano	Zurlindenstrasse 307	25 Jahre
Nuanjan Egli-Triamsakul	Stauffacherstrasse 232	25 Jahre
Salvatore Ferretti	Schreinerstrasse 52	25 Jahre
Thomas Huwiler	Ernastrasse 5	25 Jahre
Mirjana Janicijevic	Erismannstrasse 24	25 Jahre
Dejan Jankovic	Neunbrunnenstrasse 100	25 Jahre
Peter Meier	Zurlindenstrasse 307	25 Jahre
Dobrila Milic	Stauffacherstrasse 230	25 Jahre
Sinisa Pavlovic	Anwandstrasse 45	25 Jahre
Spiros Peroulis	Erismannstrasse 22	25 Jahre
Nanthakan Trakoolzila	Zurlindenstrasse 303	25 Jahre
Ljiljana Vucic	Anwandstrasse 49	25 Jahre
Ljiljana Vukasinovic	Hardaustrasse 18	25 Jahre

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

BILANZ PER 31. DEZEMBER

	AKTIVEN	2021 CHF	2020 CHF
	Flüssige Mittel	9 125 719.00	8 968 806.67
1.1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10 769.80	11 444.45
1.2	Übrige kurzfristige Forderungen	365.15	358.85
1.3	Aktive Rechnungsabgrenzungen	739 695.49	677 419.25
	Umlaufvermögen	**9 876 549.44**	**9 658 029.22**
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	65 423.00	95 819.00
1.6 / 1.7	Liegenschaften (brutto)	240 114 518.66	240 113 504.35
1.6	Abschreibungen Liegenschaften	– 51 345 954.30	– 49 019 030.75
	Immobilien	188 768 564.36	191 094 473.60
1.6 / 1.8	Baukonten	7 315 776.35	2 694 738.50
	Total Sachanlagen	**196 149 763.71**	**193 885 031.10**
	Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	13 200.00	15 500.00
	Anlagevermögen	**205 728 281.71**	**203 465 849.10**
	TOTAL AKTIVEN	**215 604 831.15**	**213 123 878.32**

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	2021 CHF	2020 CHF
2.1	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	701 116.80	669 048.80
2.2	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	768 690.00	768 690.00
2.3	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	39 777.75	37 038.80
2.4	Passive Rechnungsabgrenzungen	1 976 580.89	1 771 118.94
	Kurzfristiges Fremdkapital	**3 486 165.44**	**3 245 896.54**
2.5	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	156 953 091.80	158 877 467.00
2.6	Übrige langfristige Verbindlichkeiten	911 270.00	911 270.00
	Erneuerungsfonds	37 094 326.05	32 884 164.70
	Solidaritätsfonds	966 646.30	900 601.30
	100-Jahr-Jubiläum 2024	225 000.00	150 000.00
	Langfristiges Fremdkapital	**196 150 334.15**	**193 723 503.00**
	Fremdkapital	**199 636 499.59**	**196 969 399.54**
	Genossenschaftskapital	13 326 600.00	13 531 600.00
	Gesetzliche Gewinnreserven	425 000.00	415 000.00
	Freiwillige Gewinnreserven	330 000.00	330 000.00
	Gewinnvortrag	1 696 758.53	1 688 906.16
	Jahresgewinn	189 973.03	188 972.62
	Bilanzgewinn	**1 886 731.56**	**1 877 878.78**
	Eigenkapital	**15 968 331.56**	**16 154 478.78**
	TOTAL PASSIVEN	**215 604 831.15**	**213 123 878.32**

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

	2021 CHF	2020 CHF
Mietzinsertrag (netto)	13 683 006.00	14 029 089.00
Sonstige betriebliche Erträge	240 197.81	215 643.17
Ertrag aus Leistungen	**13 923 203.81**	**14 244 732.17**
Personalaufwand Hauswarte	607 656.00	603 184.05
Eigenmiete Hauswartslokale	39 740.40	39 803.40
Material Hauswarte	73 339.40	51 658.84
Reparaturen und Unterhalt	2 306 800.74	2 475 629.89
Einlagen Erneuerungsfonds	4 210 161.35	3 509 411.35
Baurechtszinsen	278 508.70	278 508.70
Allgemeinstrom	149 875.50	155 248.40
Wasser und Abwasser	395 333.10	462 888.20
Kehrichtabfuhr	87 921.85	85 970.80
Versicherungen	146 034.80	148 020.40
Übriger betrieblicher Aufwand	81 683.08	92 472.25
Total Liegenschaftsaufwand	**8 377 054.92**	**7 902 796.28**
Bruttoergebnis	**5 546 148.89**	**6 341 935.89**
Personalaufwand Verwaltung	889 866.85	880 765.45
Eigenmiete Geschäftsstelle	30 156.80	30 102.40
Genossenschaftsaufwand	156 437.95	157 078.95
Sonstiger Sachaufwand	365 170.45	279 382.68
Total Verwaltungsaufwand	**1 441 632.05**	**1 347 329.48**

	2021 CHF	2020 CHF
Abschreibungen Liegenschaften	2 326 923.55	3 112 620.75
Abschreibungen Geräte, EDV, Mobilien, Fahrzeuge	35 100.00	35 600.00
Total Abschreibungen und Wertberichtigungen	**2 362 023.55**	**3 148 220.75**
Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlichem Erfolg und Steuern	**1 742 493.29**	**1 846 385.66**
Hypothekarzinsen	1 313 464.96	1 387 860.16
Verzinsung Depositenkasse	130 564.55	127 656.65
Total Finanzaufwand	**1 444 029.51**	**1 515 516.81**
Finanzertrag	**1 043.25**	**1 025.20**
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	**0.00**	**23 328.17**
Jahresgewinn vor Steuern	**299 507.03**	**355 222.22**
Direkte Steuern	**109 534.00**	**166 249.60**
JAHRESGEWINN	**189 973.03**	**188 972.62**

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

		2021 CHF	2020 CHF
	Ausstehende Mietzinse	10 769.80	11 444.45
1.1	**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**	**10 769.80**	**11 444.45**
	Forderungen gegenüber Eidg. Steuerverwaltung	365.15	358.85
1.2	**Übrige kurzfristige Forderungen**	**365.15**	**358.85**
	Heiz- und Nebenkosten	658 159.24	584 319.50
	Diverses	81 536.25	93 099.75
1.3	**Aktive Rechnungsabgrenzungen**	**739 695.49**	**677 419.25**
	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	65 423.00	95 819.00
	Gebäude auf eigenem Land	213 435 619.19	213 434 604.88
	Gebäude auf Land im Baurecht	26 678 899.47	26 678 899.47
	Abschreibungen Liegenschaften	– 51 345 954.30	– 49 019 030.75
	Baukonti	7 315 776.35	2 694 738.50
1.6	**Sachanlagen**	**196 149 763.71**	**193 885 031.10**

		2021 CHF	2020 CHF
	Liegenschaften (brutto)	240 114 518.66	240 113 504.35
1.7	**Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven**	**240 114 518.66**	**240 113 504.35**
	Baukonto Siedlung 1 / Feld	320 053.05	0.00
	Baukonto Siedlung 3 / Zurlinden	0.00	12 279.00
	Baukonto Siedlung 4 / Zypressen	4 121 588.25	466 789.35
	Baukonto Ersatzneubau Siedlung 6 / Stüdli	2 801 655.55	2 143 816.65
	Baukonto Grünwald	72 479.50	71 853.50
1.8	**Baukonten**	**7 315 776.35**	**2 694 738.50**
	Kreditoren	701 116.80	669 048.80
2.1	**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**	**701 116.80**	**669 048.80**
	Amortisation von langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	768 690.00	768 690.00
2.2	**Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**	**768 690.00**	**768 690.00**
	Verrechnungssteuer auf Depositen- und Genossenschaftskapital	36 777.75	36 087.50
	Auszahlbares Genossenschaftskapital	3 000.00	951.30
2.3	**Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**	**39 777.75**	**37 038.80**
	Vorausbezahlte Heizraten	918 959.00	918 445.00
	Vorausbezahlte Mieten	755 621.89	841 673.94
	Revisionskosten	11 000.00	11 000.00
	Rückstellungen Energierechnungen	291 000.00	0.00
2.4	**Passive Rechnungsabgrenzungen**	**1 976 580.89**	**1 771 118.94**
	Hypotheken	94 286 000.00	97 866 000.00
	Feste Vorschüsse	5 000 000.00	3 000 000.00
	Darlehen wbg	5 050 980.00	5 519 670.00
	EGW-Anleihen	15 000 000.00	15 000 000.00
	Darlehen PK Stadt Zürich	20 130 000.00	20 250 000.00
	Depositenkasse	17 486 111.80	17 241 797.00
2.5	**Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**	**156 953 091.80**	**158 877 467.00**
	Darlehen Stadt Zürich	911 270.00	911 270.00
2.6	**Übrige langfristige Verbindlichkeiten**	**911 270.00**	**911 270.00**

	2021 CHF	2020 CHF
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Bereinigung Abgrenzungen aus früheren Jahren	0.00	23 202.04
Bereinigung VST.-Aufwand aus früheren Jahren	0.00	126.13
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	**0.00**	**23 328.17**
Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozente per 31.12.		
Verwaltung	8 (610 %)	8 (610 %)
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	26 120.00	37 760.00
Total Entschädigungen netto	**119 425.75**	**131 065.75**
Zuzüglich Sozialleistungen	6 933.70	7 203.65
Total Entschädigungen brutto	**126 359.45**	**138 269.40**

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 2021 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, 25. Januar 2022

BDO AG

Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

ZUG COMBAIR SL

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Antrag des Vorstandes

	2021 CHF	2020 CHF
Vortrag vom Vorjahr	1 696 758.53	1 688 906.16
Jahresgewinn	189 973.03	188 972.62
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	**1 886 731.56**	**1 877 878.78**
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	10 000.00	10 000.00
Verzinsung des Genossenschaftskapitals	1.25% 167 726.35	1.25% 171 120.25
Vortrag auf neue Rechnung	**1 709 005.21**	**1 696 758.53**

LIEGENSCHAFTEN DER GBMZ PER 31. DEZEMBER 2021

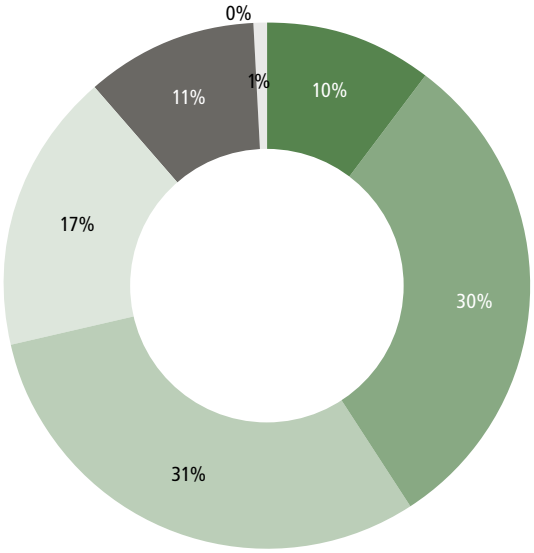
Liegenschaften Strasse/Hausnummern	Bezugsjahr	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	1 bis 1½ Zimmer	2 bis 2½ Zimmer	3 bis 3½ Zimmer	4 bis 4½ Zimmer	5 bis 5½ Zimmer	Bastelräume	Magazine/Lagerräume	Siedlungslokale	Gewerberäume und Sondernutzungen, Garagen/Parkplätze
Siedlung 1/Feld		**10**	**100**		**5**	**63**	**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**	**23**	**50**	**10**					
Anwandstrasse 31/33/35	1926	3	25	1	8	12	4					
Schreinerstrasse 50/52/54	1926	3	30		2	26	2					
Kanzleistrasse 92/94/96	1926	3	25	1	8	12	4					
Engelstrasse 49	1976	1	24	19	5							
Siedlung 3/Zurlinden		**8**	**80**	**3**	**29**	**46**	**2**		**1**	**1**		
Aemtlerstrasse 180/182/184	1927	3	30	2	9	18	1			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**	**1 029**	**38**	**193**	**510**	**222**	**66**	**11**	**7**	**3**	

[1] Das Land wurde der GBMZ geschenkt. Vorsichtig geschätzt beläuft sich der Schenkungswert auf CHF 1 300 000.00, was sich aus der Mietzinsverfügung des Kantons Zürich ergibt. Auf eine Aktivierung des Schenkungswertes wird mangels handelsrechtlicher Pflicht verzichtet.

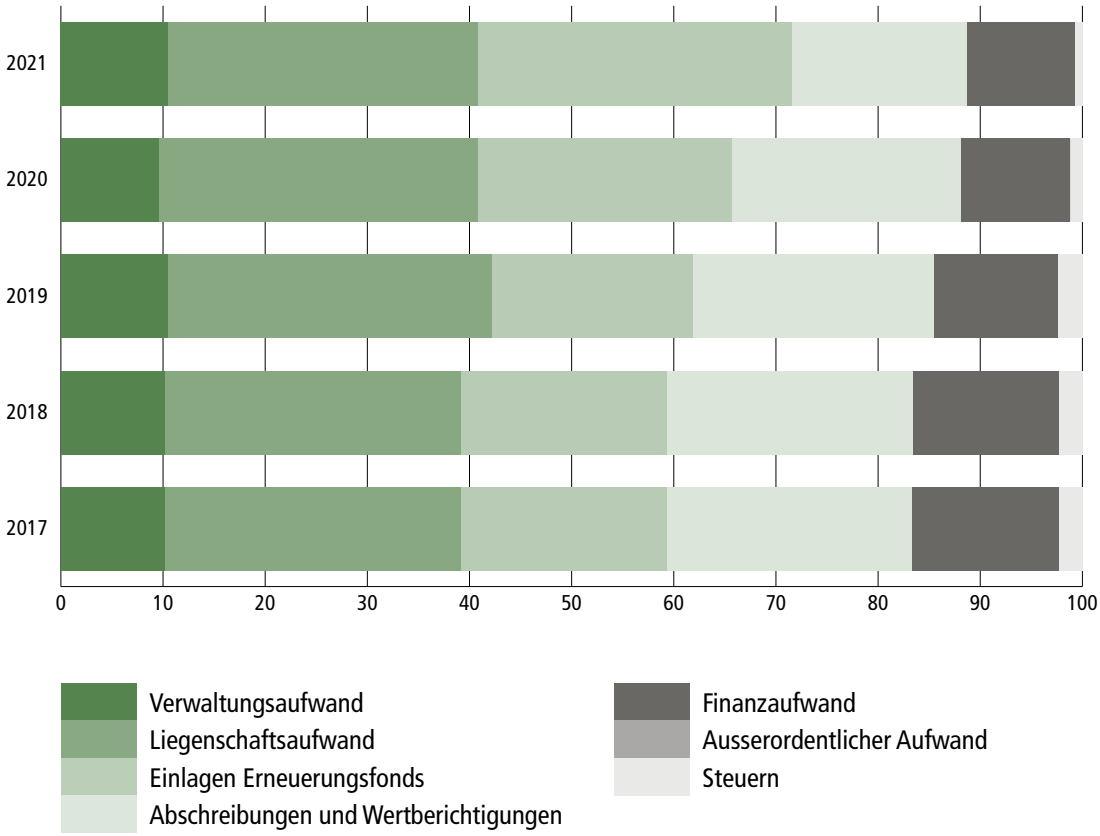
Anlagewert brutto per 31.12.2020	Aktivierungen 2021	Anlagewert brutto per 31.12.2021	Abschreibungskonti per 31.12.2020	Einlagen 2021 in die Abschreibungskonti	Abschreibungskonti per 31.12.2021	Anlagewert netto per 31.12.2021 (= Buchwert)	Gebäude-versicherungswert (1025 %)
12 813 348.05	0.00	12 813 348.05	3 891 335.05	89 220.15	3 980 555.20	8 832 792.85	24 245 000.00
12 395 974.45	0.00	12 395 974.45	3 630 535.80	87 654.40	3 718 190.20	8 677 784.25	22 595 000.00
10 081 222.30	0.00	10 081 222.30	3 083 962.60	69 972.60	3 153 935.20	6 927 287.10	17 219 950.00
10 558 542.55	0.00	10 558 542.55	2 864 139.30	76 944.05	2 941 083.35	7 617 459.20	16 770 000.00
24 146 995.10	0.00	24 146 995.10	7 790 359.80	163 566.35	7 953 926.15	16 193 068.95	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
26 678 899.47	0.00	26 678 899.47	5 731 839.50	418 941.20	6 150 780.70	20 528 118.77	26 592 025.00
74 965 144.22	9 058.40	74 974 202.62	8 374 315.25	788 060.80	9 162 376.05	65 811 826.57	60 464 400.00
5 678 112.00[1]	0.00	5 678 112.00[1]	1 456 612.90	42 215.00	1 498 827.90	4 179 284.10	6 110 000.00
49 090 537.01	– 8 044.09	49 082 492.92	4 953 484.75	569 970.85	5 523 455.60	43 559 037.32	36 909 910.00
2 132 339.30	0.00	2 132 339.30	94 523.15	20 378.15	114 901.30	2 017 438.00	1 500 000.00[2]
240 113 504.35	1 014.31	240 114 518.66	49 019 030.75	2 326 923.55	51 345 954.30	188 768 564.36	301 049 471.00

[2] geschätzt

DER MIETERFRANKEN 2021



DER MIETERFRANKEN IM LAUFE DER JAHRE



VERZEICHNIS DER HYPOTHEKEN, DARLEHEN UND FESTEN VORSCHÜSSE

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

	Stand am 31.12.2020 CHF	Aufstockung Rückzahlung CHF	Amortisation 2021 CHF	Stand am 31.12.2021 CHF	Amortisation 2022 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	0.00	0.00	4 000 000.00	0.00
ZKB	3 000 000.00	2 000 000.00	0.00	5 000 000.00	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	– 2 000 000.00	0.00	0.00	0.00
Bank Cler	1 831 000.00	0.00	0.00	1 831 000.00	0.00
Bank Cler	900 000.00	– 400 000.00	0.00	500 000.00	0.00
Bank Cler	3 050 000.00	0.00	0.00	3 050 000.00	0.00
Bank Cler	1 500 000.00	– 1 000 000.00	0.00	500 000.00	0.00
Bank Cler	4 145 000.00	0.00	– 180 000.00	3 965 000.00	– 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	4 300 000.00	0.00	– 50 000.00	4 250 000.00	– 50 000.00
PK Stadt Zürich	5 700 000.00	0.00	– 60 000.00	5 640 000.00	– 60 000.00
PK Stadt Zürich	370 000.00	0.00	– 10 000.00	360 000.00	– 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	2 361 090.00	0.00	– 277 780.00	2 083 310.00	– 277 780.00
wbg	3 627 270.00	0.00	– 190 910.00	3 436 360.00	– 190 910.00

	Stand am 31.12.2020 CHF	Aufstockung Rückzahlung CHF	Amortisation 2021 CHF	Stand am 31.12.2021 CHF	Amortisation 2022 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
TOTAL	**143 315 630.00**	**– 1 400 000.00**	**– 768 690.00**	**141 146 940.00**	**– 768 690.00**

MIETZINSERTRAG

	2021 CHF	2020 CHF
Siedlung 1/Feld	968 320.50	975 067.50
Siedlung 2/Engel	894 812.50	893 908.50
Siedlung 3/Zurlinden	713 538.00	725 043.00
Siedlung 4/Zypressen	670 188.50	677 217.50
Siedlung 5/Erna	2 110 485.00	2 138 816.50
Siedlung 6/Stüdli	1 241 148.50	1 267 740.50
Siedlung 7/Neunbrunnen	1 538 973.00	1 564 024.50
Siedlung 8/Klee	3 264 323.50	3 460 975.50
Siedlung 9/Suteracher	211 159.00	183 120.00
Siedlung 10/Manegg	1 976 865.50	2 049 311.50
N-Joy	93 192.00	93 864.00
TOTAL MIETZINSERTRAG	**13 683 006.00**	**14 029 089.00**

FONDS UND RESERVEN

	2021 CHF
Erneuerungsfonds	
Saldo am 1. Januar 2021	32 884 164.70
Einlagen	4 210 161.35
Entnahmen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2021	**37 094 326.05**
Solidaritätsfonds	
Saldo am 1. Januar 2021	900 601.30
Einlagen	66 045.00
Entnahmen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2021	**966 646.30**
Gesetzliche Gewinnreserven	
Saldo am 1. Januar 2021	415 000.00
Einlagen	10 000.00
Saldo am 31. Dezember 2021	**425 000.00**
Freiwillige Gewinnreserven	
Saldo am 1. Januar 2021	330 000.00
Einlagen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2021	**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
Jovica Milanovic
Werner Strebel
Sasha Wilson (Lernender)

REINIGUNGSPERSONAL
Ivica Petrovic
Suvan Lüthi

VERANTWORTLICHER RECHNUNGSWESEN
Markus Fellmann

Stand: März 2022

KONTAKT

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

Öffnungszeiten Dienstag und Mittwoch
13.00 – 17.00 Uhr

BILDERVERZEICHNIS

Titelbild	Siedlung 9 / Suteracher
Seite 3	Siedlung 4 / Zypressen
Seite 5	Siedlung 5 / Erna
Seiten 6 + 7	Siedlung 8 / Klee
Seite 9	LOFT1
Seite 10	Siedlung 10 / Manegg
Seite 16	Siedlung 2 / Engel
Seite 22	Siedlung 6 / Stüdli
Seite 26	Siedlung 1 / Feld
Seite 29	Siedlung 3 / Zurlinden
Seite 30	Siedlung 7 / Neunbrunnen
Seite 33	Siedlung 10 / Manegg

Impressum

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