



ACHTUNDNEUNZIGSTER
GESCHÄFTSBERICHT

2022

GBMZ

GEMEINNÜTZIGE BAU- UND MIETERGENOSSENSCHAFT ZÜRICH

INHALTSVERZEICHNIS

Die GBMZ auf einen Blick	4
Jahresbericht	6
Wir gedenken	10
Unsere Jubilar:innen	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 Mietfranken	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



DIE GBMZ AUF EINEN BLICK

2022

CHF

Gebäude-Anlagekosten (vor Abschreibungen)	247 915 763
Gebäudeversicherungssumme	309 708 471
Hypotheken/Darlehen/Feste Vorschüsse	144 378 250
Depositenkasse	17 878 599
Erneuerungsfonds	38 299 668
Eigenkapital	15 831 260
Mietzinsertrag (netto)	14 123 025
Verwaltungsaufwand	1 510 947
Liegenschaftsaufwand (ohne Einlagen in Erneuerungsfonds)	4 171 032
Einlage in Erneuerungsfonds	4 496 751
Abschreibungen und Wertberichtigungen	2 519 678
Finanzaufwand	1 398 789
Anzahl Wohnungen	1 041
Anzahl Nebenobjekte	328
Anzahl Wohnungswechsel	52
davon Umsiedlungen	21
davon an Jugendwohnnetz	16
Anzahl Mitarbeitende/Stellenprozente	15 (1260%)



JAHRESBERICHT 2022

Editorial

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Nach drei Jahren fand die Generalversammlung im Mai 2022 endlich wieder physisch statt. Wir freuten uns sehr, dass wir Sie persönlich begrüßen konnten. Eigentlich schade, dass weniger Genossenschafterinnen und Genossenschafter als früher diese Möglichkeit der direkten Mitsprache nutzten. Wir sind aber zuversichtlich, dass die kommenden Generalversammlungen wieder von mehr Personen besucht werden. Nutzen Sie die Möglichkeit, an diesem urdemokratischen Anlass dabei zu sein und bei den anstehenden Geschäften mitzuentcheiden.

Die Berichte aus den einzelnen Kommissionen geben Ihnen einen guten Einblick in die Tätigkeiten und Aufgaben von Vorstand und Verwaltung im vergangenen Jahr. Die Sanierungen der Siedlungen 4/Zypressen und 1/Feld sowie die Planung des Ersatzneubaus für die Siedlung 6/Stüdl zeigen, dass die GBMZ sowohl bestehende Stammsiedlungen langfristig erhalten will als auch Neues schafft und dadurch das Wohnungsangebot diversifiziert. Während die Umsiedlung der früheren Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Siedlung 6/Stüdl planmässig fortschreitet und fast abgeschlossen werden konnte, erforderte die Zusammenarbeit mit den Behörden grosse Flexibilität und viel Geduld. Das Baugesuch für den Neubau konnte noch nicht eingereicht werden. Wir arbeiten daran, dass dies noch vor der Generalversammlung 2023 nachgeholt werden kann.

Bereits in einem Jahr wird die GBMZ ihr hundertjähriges Bestehen feiern. Wir freuen uns auf viele interessante Begegnungen mit Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Im Jubiläumsjahr möchten wir aber nicht nur feiern, sondern auch einen Meilenstein für die Zukunft setzen und so den Start ins zweite Jahrhundert unserer Genossenschaft markieren. Der Baubeginn bei einem bestehenden Bauprojekt oder der Start zu einem neuen Projekt wären ein würdiges Ereignis. Wir beschäftigen uns aber nicht nur mit dem Jubiläum und mit Visionen für die Zukunft, sondern kennen auch die Bedeutung des täglichen Einsatzes unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung und der Hauswarte für ein gutes Funktionieren der Genossenschaft. Sie leisten den entscheidenden Beitrag für Ihr und unser Zuhause. Dafür sprechen wir allen einen herzlichen Dank aus.

Felix Bosshard

Der Rückblick der Baukommission

Neues aus der Siedlung 6/Stüdl

Das Hauptaugenmerk der Baukommission lag 2022 sicher beim Ersatzneubauprojekt Siedlung 6/Stüdl. Der Prozess der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für die Siedlung 6/Stüdl, welche die Aufzonung von vier auf fünf Geschosse beinhaltet, kam nicht so schnell vorwärts wie erhofft. Nachdem der Kanton sowie der Stadtrat der Revision zustimmten, musste das Projekt noch der vorberatenden Gemeinderatskommission vorgestellt werden. Der Entscheid des Gemeinderates wird im ersten Quartal 2023 erwartet, danach kann die Baueingabe eingereicht werden.

Ein wichtiger Baustein zum Gelingen des Projekts war nach langwierigen Verhandlungen auf der behördlichen Seite die Aufhebung des Wegrechtes Stüdlweg. Dank dieser Aufhebung ist es nun möglich, die Erschliessung der Tiefgarage



beim Loft1 anzusiedeln und nicht wie von der Stadt vorgeschlagen, über die Ernastrasse. Diese soll in Zukunft zur Begegnungszone werden und nicht mehr nur Verkehrsfläche, sondern gleichzeitig auch Aufenthaltsort für Kinder und Erwachsene sein.

Ein anderer Mehrwert, welcher durch die Aufhebung des Wegrechtes dazukam: im Gassenraum können grössere Pflanzentröge erstellt werden. Dies dient einer besseren Zonierung und ermöglicht einen grösseren Bewuchs, was wiederum der Hitzeminderung und Biodiversität zugutekommt.

Nachhaltig für die Zukunft

Parallel zu den Verhandlungen und den verschiedenen Projektprozessen hat die GBMZ mit den Architekt:innen und Fachplanenden an der Weiterentwicklung des Ersatzneubauprojekts gearbeitet. Anfangs Jahr wurde von den Archi-

tekt:innen das Materialisierungskonzept der Wohnungen vorgestellt. Nach einigen Gesprächen sowie der Besichtigung der Wohnsiedlung «Im Stückler», wo die Bodenbeläge begutachtet werden konnten, wurde das Materialisierungskonzept angenommen.

Ergänzend wurden der Wohnungsspiegel, die Nasszellen, das Grundrisslayout der Atelierwohnungen, die Aussenräume der Siedlungsebene im 1.OG sowie der Fassadenaufbau inkl. des Begrünungskonzepts verfeinert. Die gestalterische und funktionale Qualität des Projektes kann so stetig verbessert werden. Dazu gehört auch die Frage der Nachhaltigkeit mit dem Ziel, mit der Ressource Energie intelligent umzugehen. Dafür wurde das Projekt der Firma «LEMON CONSULT» zur Begutachtung übergeben. Nach den wertvollen sowie positiven Rückmeldungen haben wir entschieden, dass die Firma «LEMON CONSULT» das Planungsteam bei der Ausführungsplanung weiterhin berät und begleitet.

Am 1. September wurde das überarbeitete Bauprojekt der Baukommission vorgestellt und mit einigen Anpassungen gutgeheissen. Dieses Bauprojekt diente dann als Basis für den Kostenvoranschlag, der uns am 15. Dezember vorgestellt wurde. Dieser bewegt sich im Rahmen des von der GV 2019 bewilligten Kredites und der Vorgaben der Wohnbauförderung. Nichtsdestotrotz wurden die Architekt:innen und Fachplanenden beauftragt, nach möglichem Spar- und Optimierungspotential ohne qualitative Abstriche beim Projekt zu suchen.

Zum Thema Nachhaltigkeit zählen wir auch die Neuerung in der Siedlung 7/Neunbrunnen. Rund ums Thema Strom wurde beschlossen, dass auch dort eine PV-Anlage erstellt werden soll.

Sanierung Siedlung 1/Feld bald abgeschlossen

Natürlich war auch die Sanierung der Siedlung 1/Feld ein Thema in der Baukommission. Grundsätzlich ist diese bis auf die zweite Etappe, Umbau Badezimmer, abgeschlossen. Wir waren uns immer bewusst, dass eine Sanierung im bewohnten Zustand, gerade auch der Bäder, für die Bewohnenden eine Belastung ist. Doch im Hinblick auf die Instandhaltung der Liegenschaft inklusive der günstigen Mietzinse für die nächsten 30-40 Jahre ist sie dennoch vertretbar. Die zusätzliche Umgestaltung des Innenhofs, welche auch als Chance zur Biodiversität und Hitzeminderung gesehen wird, ist obendrein ein Gewinn.

Andreas Lüdi



Jahresbericht der Vermietungskommission

Im Jahr 2022 standen die Umsiedlungen der Mieter:innen der Siedlung 6/Stüdl nach wie vor im Fokus. Per Ende Jahr konnten mit Ausnahme von drei Mieter:innen, mit denen die GBMZ in engem Kontakt steht, alle Bewohner:innen umgesiedelt werden oder sie haben selbst eine neue Wohnlösung gefunden. Wir sind sehr froh über dieses gute Resultat und wünschen allen Bewohner:innen ein gutes Einleben im neuen Zuhause. Im Laufe des Jahres fanden insgesamt 52 Wohnungswechsel statt, davon 21 Umsiedlungen, 16 Vermietungen an das Jugendwohnnetz (Zwischennutzung Siedlung 6) sowie 15 Neuvermietungen.

Die Vermietungskommission hat 2022 zwei Sitzungen durchgeführt. Die erste im April fand noch online statt, im Oktober haben wir uns wieder physisch getroffen. Da während der Umsiedlungsphase der Siedlung 6/Stüdl kaum Vermietungsgespräche stattgefunden haben, hat die Vermietungskommission diese Zeit genutzt, um den Vermietungsprozess zu überarbeiten. Im Vordergrund stand, den Prozess dahingehend zu optimieren, dass die neuen Mieter:innen die für sie relevanten Informationen zum richtigen Zeitpunkt erhalten. Der Prozess wird neu in zwei Phasen aufgeteilt: eine Vermietungsphase, in der die Auswahl der Mietpartei stattfindet und am Ende die Vertragsunterzeichnung steht; in der anschliessenden Willkommensphase werden die neuen Bewohner:innen in der GBMZ begrüsst und erhalten laufend die für sie wichtigen Informationen, so dass sie sich gut im neuen Wohnumfeld einleben können. Der Vorstand hat den Vorschlag für den neuen Prozess Ende 2022 angenommen. Der neue Prozess soll ab 2023 umgesetzt werden, wir werden Ihnen darüber im kommenden Jahr berichten. Nina Pfenninger gibt per Ende 2022 den Vorsitz der Vermietungskommission an Teuta Salihu weiter. Die Kommission besteht neu aus drei Vorstandsmitgliedern: Teuta Salihu, Andreas Lüdi und Anita Schlegel.

Teuta Salihu

Das Jahr 2022: Die Kommission Soziales & Kommunikation berichtet

Die Kommission Soziales und Kommunikation (SozKo) hat sich im Jahr 2022 unterschiedlichen Themen angenommen und diese in vier Sitzungen vertieft. Eines war die Erarbeitung eines neuen Reglements für unseren Solidaritätsfonds. Dieser ist gut dotiert. Das dazugehörige Reglement ist aber in die Jahre gekommen und wird nun den heutigen Bedürfnissen angepasst. Dafür haben wir Reglemente von anderen Genossenschaften gesichtet und analysiert sowie uns mit den Möglichkeiten der Unterstützung von Einzelpersonen auseinandergesetzt.

Willkommen in der GBMZ

Wie im Bericht der Vermietungskommission erwähnt, wird der Vermietungsprozess zukünftig in zwei Phasen unterteilt. Die SozKo hat unter dem Arbeitstitel «Willkommenskultur in der GBMZ» einen Vorschlag für die Umsetzung der zweiten Phase, der Willkommensphase, erarbeitet. Neben einer persönlichen Begrüssung sollen neuzugezogene Bewohner:innen im Laufe des ersten Jahres unter anderem regelmässiger über die Aktivitäten in der GBMZ informiert werden. Wir hoffen, den Start in der GBMZ damit (noch) besser gestalten zu können.

2019 hat die GBMZ den Siedlungstopf eingeführt. Dieser umfasst siedlungsübergreifende finanzielle Mittel, die allen Bewohner:innen zur Verfügung stehen, die Projekte für die Gemeinschaft umsetzen wollen. Einige Projekte, wie z. B. die Anschaffung von zwei Grills in der Siedlung 5/Erna oder die Anschaffung von Gartenmobiliar in der Siedlung 2/Engel, konnten bereits unterstützt werden. Nun haben wir gemeinsam mit den Siedlungskommissionen (Sikos) entschieden, die Laufzeit der Pilotphase um weitere drei Jahre zu verlängern.



Mitmachen und mitwirken

Auch hat die SozKo 2022 zwei Siko-Foren mit je einem Fokus-thema durchgeführt. Diese Treffen dienen dem Austausch zwischen der SozKo und den Sikos. So haben wir am ersten Forum im März ein Fazit nach zwei Jahren Pandemie gezogen sowie die Rückkehr zum «Normalmodus» besprochen. Hinzu beschäftigt die Sikos die Suche nach neuen Siko-Mitgliedern sowie generell die Frage nach freiwillig engagierten Bewohner:innen stark. Es ist nicht einfach, an engagierte Personen zu gelangen. Zudem ist es frustrierend, wenn die angebotenen Aktivitäten nicht immer auf das gewünschte Interesse stossen. Gleichzeitig wird die Arbeit der Sikos aber sehr geschätzt: Denn ein wichtiger Teil unserer Genossenschaft macht das freiwillige Engagement aus. Eine gute Balance zu finden, Neues auszuprobieren und die Lust am Engagement nicht zu verlieren, stellt eine Herausforderung dar, welche unsere Sikos immer wieder meistern. Herzlichen Dank dafür! Um der Frage der Freiwilligenarbeit vertieft nachzugehen, haben wir am zweiten Siko-Forum im Herbst zwei Vertreter:innen der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund und der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 eingeladen. Mercedes Nötzli und Heidi Wicki haben uns anschaulich von ihrer Arbeit in der Begleitung der freiwillig engagierten Bewohner:innen berichtet. Wir haben gelernt, dass die Herausforderungen in der GBMZ auch andernorts vorhanden sind, die Freiwilligenarbeit viele Facetten hat, sich stetig wandelt und sich weiter entwickeln muss. Wir freuen uns, gemeinsam mit den Sikos das Thema weiter zu verfolgen. Aber nicht nur die Freiwilligenarbeit im Rahmen der Sikos hat uns beschäftigt, sondern auch die generelle Mitwirkung in der GBMZ. Im Rahmen eines Workshops im April hat sich der Vorstand vertieft mit diesem Thema auseinandergesetzt. Ziel ist es, die Möglichkeiten der Mitwirkung für Bewohner:innen der GBMZ klarer zu gestalten. In diesem Zusammenhang hat die GBMZ zur Gestaltung des Innenhofs in der Siedlung 1/Feld zwei Workshops sowie eine Besichtigung mit interessierten Bewohner:innen durchgeführt. Wie bereits im Vorjahr in der Siedlung 4/Zypressen wurde dieser Prozess vom Landschaftsarchitekturbüro Planikum angeleitet. Die Mitwirkungsmöglichkeiten wie auch die Besichtigung wurden leider nur von wenigen Bewohner:innen wahrgenommen. Gemeinsam mit den interessierten Personen konnte aber ein tolles Projekt entwickelt werden und die Neugestaltung wird für den kommenden Sommer umgesetzt.

Nina Pfenninger

Der Jahresrückblick der Finanzkommission

Die Finanzkommission tagte im Jahr 2022 drei Mal, dies entspricht unserem üblichen, jährlichen Sitzungs-Rhythmus. An der ersten Sitzung im Januar besprachen wir die Jahresrechnung 2021. Diese war geprägt von der Finanzierung unserer laufenden Sanierungen in den Stammsiedlungen. Zudem konnten wir wiederum Hypotheken reduzieren, was unsere Finanzkraft stärkt. Ferner besprachen wir anstehende Geschäfte, die der Generalversammlung vorgelegt werden müssen. Um den Fokus der Depositenkasse noch stärker auf unsere Genosschafter:innen auszurichten, wurde das Reglement überarbeitet. Mit dem angepassten Reglement steht die Depositenkasse neu nur noch Personen offen, die bei uns wohnen oder einen engen Bezug zur GBMZ haben. Mitte Jahr wurde der Halbjahresbericht besprochen und überprüft, ob unser Risikomanagement noch dem aktuellsten Stand entspricht.

An allen drei Sitzungen wurde die Hypothekarstrategie thematisiert. 2022 war ein bedeutungsvolles Jahr, weil der von der Schweizerischen Nationalbank festgelegte Leitzins seit der Einführung der Negativzinsen im Jahr 2015 erstmals wieder positiv tendierte. Das führte dazu, dass sich Hypotheken verteuerten - zuerst solche mit längerfristigen Laufzeiten und verzögert auch die Hypotheken mit kürzeren Laufzeiten.

Vorausschauend

An der Sitzung gegen Ende des Jahres stand das Budget 2023 sowie die für 2023 prognostizierte Erhöhung des Referenzzinssatzes im Fokus. Wenn sich der vom Bundesamt für Wohnungswesen publizierte Referenzzinssatz erhöht, erhöhen sich die Mieten und umgekehrt. Uns ist bewusst, dass dies Auswirkung auf unsere Mieten hat und werden dementsprechend umsichtig vorgehen. Dabei erinnern wir daran, dass sich der Referenzzinssatz seit der Einführung im Jahr 2008 laufend reduziert hat und dadurch auch die Mieten. Zudem hat die GBMZ im Quervergleich, auch mit anderen Zürcher Baugenossenschaften, vergleichsweise tiefe Mieten. Was uns ebenfalls beschäftigte, waren die aufgrund der geopolitischen Spannungen gestiegenen Energiekosten, die unsere Mieter:innen durch höhere Nebenkosten spüren. Aufgrund des Energiemixes der einzelnen Liegenschaften sind die Effekte jedoch unterschiedlich. Hier streben wir, wo möglich, die Nutzung von erneuerbaren Energien wie den Anschluss an das Fernwärmenetz an.

Matthias Hochuli

WIR GEDENKEN

Im Jahr 2022 sind uns folgende Todesfälle gemeldet worden:

Elisabeth Lutta	Ernastrasse 5	15. Januar
Haney Büyükcamlar	Hohlstrasse 195	18. April
Ernesto Contu	Ernastrasse 11	29. April
Gelsomino Barbone	Engelstrasse 49	17. Mai
Lydia Schenkel	Anwandstrasse 45	22. Juli
Ursula Senoran	Mühlackerstrasse 87	2. Oktober
Ana Dörig-Oblak	Hohlstrasse 169	14. November
Hans Furrer	Aemtlerstrasse 184	9. Dezember

Wir werden den Verstorbenen ein gutes Andenken bewahren.

Ihren Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.





UNSERE JUBILAR:INNEN

Im Laufe des Jahres 2022 konnten folgende Genossenschafter:innen auf eine mehrjährige Mitgliedschaft zurückblicken:

Trudi Furrer	Aemtlerstrasse 184	50 Jahre
Bruno Schuler	Stauffacherstrasse 232	50 Jahre
Anne-Marie Wasser	Kanzleistrasse 104	50 Jahre
Markus Kistler	Zypressenstrasse 122	25 Jahre
Faruk Kocer	Ernastrasse 7	25 Jahre
Margaret Kpodoh	Feldstrasse 54	25 Jahre
Vesna Kukic-Stanisavljevic	Stauffacherstrasse 228	25 Jahre
Vesna Matejic	Hardastrasse 18	25 Jahre
Chalaui Peter-Ubolrapong	Zurlindenstrasse 303	25 Jahre
Remzije Rashiti	Kanzleistrasse 102	25 Jahre
Maria Romero Mansilla	Kanzleistrasse 102	25 Jahre
Adrian Schneider	Kanzleistrasse 96	25 Jahre
Sascha Schreiber	Engelstrasse 49	25 Jahre
Stevo Veric	Kanzleistrasse 92	25 Jahre
Christine Wullschleger	Ernastrasse 9	25 Jahre
Monica Zanone	Stauffacherstrasse 224	25 Jahre

Wir gratulieren und wünschen unseren Jubilar:innen für die Zukunft alles Gute.

BILANZ PER 31. DEZEMBER

AKTIVEN		2022 CHF	2021 CHF
	Flüssige Mittel	7 526 049.67	9 125 719.00
1.1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16 149.90	10 769.80
1.2	Übrige kurzfristige Forderungen	225.15	365.15
1.3	Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 163 810.70	739 695.49
	Umlaufvermögen	8 706 235.42	9 876 549.44
1.4	Finanzanlagen	107 130.00	107 130.00
1.5	Beteiligung	0.00	9 458 188.00
1.6	Mobilien, Fahrzeuge und Einrichtungen	62 011.85	65 423.00
1.6/1.7	Liegenschaften (brutto)	247 915 762.96	240 114 518.66
1.6	Abschreibungen Liegenschaften	−54 261 843.15	−51 345 954.30
	Immobilien	193 653 919.81	188 768 564.36
1.6/1.8	Baukonten	11 956 627.90	7 315 776.35
	Total Sachanlagen	205 672 559.56	196 149 763.71
1.9	Immaterielle Vermögenswerte (Goodwill Loft1)	6 413 201.46	0.00
	Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	85 900.00	13 200.00
	Anlagevermögen	212 278 791.02	205 728 281.71
	TOTAL AKTIVEN	220 985 026.44	215 604 831.15

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	2022 CHF	2021 CHF
2.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 109 124.95	701 116.80
2.2 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	768 690.00	768 690.00
2.3 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	97 151.30	39 777.75
2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen	2 064 001.54	1 976 580.89
Kurzfristiges Fremdkapital	4 038 967.79	3 486 165.44
2.5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	160 576 889.19	156 953 091.80
2.6 Übrige langfristige Verbindlichkeiten	911 270.00	911 270.00
Erneuerungsfonds	38 299 667.90	37 094 326.05
Solidaritätsfonds	1 036 971.30	966 646.30
100-Jahr-Jubiläum 2024	290 000.00	225 000.00
Langfristiges Fremdkapital	201 114 798.39	196 150 334.15
Fremdkapital	205 153 766.18	199 636 499.59
Genossenschaftskapital	13 173 900.00	13 326 600.00
Gesetzliche Gewinnreserven	435 000.00	425 000.00
Freiwillige Gewinnreserven	330 000.00	330 000.00
Gewinnvortrag	1 709 005.21	1 696 758.53
Jahresgewinn	183 355.05	189 973.03
Bilanzgewinn	1 892 360.26	1 886 731.56
Eigenkapital	15 831 260.26	15 968 331.56
TOTAL PASSIVEN	220 985 026.44	215 604 831.15

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

	2022 CHF	2021 CHF
Mietzinsertrag (netto)	14 123 025.00	13 683 006.00
Sonstige betriebliche Erträge	280 382.21	240 197.81
Ertrag aus Leistungen	14 403 407.21	13 923 203.81
Personalaufwand Hauswarte	637 726.50	607 656.00
Eigenmiete Hauswärtslokale	39 708.25	39 740.40
Material Hauswarte	82 381.30	73 339.40
Reparaturen und Unterhalt	2 427 170.42	2 306 800.74
Einlagen Erneuerungsfonds	4 496 751.35	4 210 161.35
Baurechtszinsen	279 279.65	278 508.70
Allgemeinstrom	143 052.20	149 875.50
Wasser und Abwasser	223 575.85	395 333.10
Kehrichtabfuhr	72 792.15	87 921.85
Versicherungen	161 298.60	146 034.80
Übriger betrieblicher Aufwand	104 046.66	81 683.08
Total Liegenschaftsaufwand	8 667 782.93	8 377 054.92
Bruttoergebnis	5 735 624.28	5 546 148.89
Personalaufwand Verwaltung	921 023.23	889 866.85
Eigenmiete Geschäftsstelle	39 555.65	30 156.80
Genossenschaftsaufwand	198 890.10	156 437.95
Sonstiger Sachaufwand	351 477.75	365 170.45
Total Verwaltungsaufwand	1 510 946.73	1 441 632.05

	2022 CHF	2021 CHF
Abschreibungen Liegenschaften	2 365 396.30	2 326 923.55
Abschreibungen Geräte, EDV, Mobilien, Fahrzeuge	23 400.00	35 100.00
Abschreibungen immaterielle Vermögenswerte (Goodwill Loft1)	130 881.65	0.00
Total Abschreibungen und Wertberichtigungen	2 519 677.95	2 362 023.55
Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlichem Erfolg und Steuern	1 704 999.60	1 742 493.29
Hypothekarzinsen	1 266 379.20	1 313 464.96
Verzinsung Depositenkasse	132 410.15	130 564.55
Total Finanzaufwand	1 398 789.35	1 444 029.51
Finanzertrag	643.25	1 043.25
Jahresgewinn vor Steuern	306 853.50	299 507.03
Direkte Steuern	123 498.45	109 534.00
JAHRESGEWINN	183 355.05	189 973.03



17

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 betrags- 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.

Vermögensübertragung der at-home Immobilien GmbH:

Die GBMZ hat auf dem Weg der Vermögensübertragung Aktiven von CHF 7 252 455.44 und Passiven von CHF 4 338 350.55 der at-home Immobilien GmbH übernommen. Der Aktivenüberschuss von CHF 2 914 104.89 wurde mit dem in der Genossenschaft bilanzierten Buchwert von CHF 9 458 188.00 (bisher Beteiligung) verrechnet.

Aus der Vermögensübertragung resultiert ein Goodwill von CHF 6 544 083.11. Der Goodwill wird über die Restnutzungsdauer der übernommenen Liegenschaft abgeschrieben.

Durch die Vermögensübertragung der at-home Immobilien GmbH haben sich die Eröffnungsbestände per 1. Januar 2022 im Wesentlichen bei den Sachanlagen, beim Erneuerungsfonds und den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten verändert.

ANHANG

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2022 CHF	2021 CHF
Ausstehende Mietzinse	16 149.90	10 769.80
1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16 149.90	10 769.80
Forderungen gegenüber Eidg. Steuerverwaltung	225.15	365.15
1.2 Übrige kurzfristige Forderungen	225.15	365.15
Heiz- und Nebenkosten	1 088 055.00	658 159.24
Diverses	75 755.70	81 536.25
1.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 163 810.70	739 695.49
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%	0.00	9 458 188.00
1.5 Beteiligung	0.00	9 458 188.00
Möbilen, Fahrzeuge und Einrichtungen	62 011.85	65 423.00
Gebäude auf eigenem Land	221 236 863.49	213 435 619.19
Gebäude auf Land im Baurecht	26 678 899.47	26 678 899.47
Abschreibungen Liegenschaften	–54 261 843.15	–51 345 954.30
Baukonti	11 956 627.90	7 315 776.35
1.6 Sachanlagen	205 672 559.56	196 149 763.71

	2022 CHF	2021 CHF
Liegenschaften (brutto)	247 915 762.96	240 114 518.66
1.7 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven	247 915 762.96	240 114 518.66
Baukonto Siedlung 1/Feld	6 973 803.55	3 200 053.05
Baukonto Siedlung 4/Zypressen	0.00	4 121 588.25
Baukonto Ersatzneubau Siedlung 6/Stüdi	4 774 096.95	2 801 655.55
Baukonto Siedlung 7/Neunbrunnen	133 219.95	0.00
Baukonto Grünwald	75 507.45	72 479.50
1.8 Baukonten	11 956 627.90	7 315 776.35
Goodwill Loft1	6 544 083.11	0.00
Abschreibung Goodwill Loft1	- 130 881.65	0.00
1.9 Immaterielle Vermögenswerte	6 413 201.46	0.00
Kreditoren	1 109 124.95	701 116.80
2.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 109 124.95	701 116.80
Amortisation von langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	768 690.00	768 690.00
2.2 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	768 690.00	768 690.00
Steuerverbindlichkeiten	60 000.00	0.00
Verrechnungssteuer auf Depositen- und Genossenschaftskapital	37 151.30	36 777.75
Auszahlbares Genossenschaftskapital	0.00	3 000.00
2.3 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	97 151.30	39 777.75
Vorausbezahlte Heizraten	1 046 533.50	918 959.00
Vorausbezahlte Mieten	1 006 468.04	755 621.89
Revisionskosten	11 000.00	11 000.00
Rückstellungen Energierechnungen	0.00	291 000.00
2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen	2 064 001.54	1 976 580.89
Hypothesen	93 106 000.00	94 286 000.00
Feste Vorschüsse	10 000 000.00	5 000 000.00
Darlehen wbg	4 582 290.00	5 050 980.00
EGW-Anleihen	15 000 000.00	15 000 000.00
Darlehen PK Stadt Zürich	20 010 000.00	20 130 000.00
Depositenkasse	17 878 599.19	17 486 111.80
2.5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	160 576 889.19	156 953 091.80
Darlehen Stadt Zürich	911 270.00	911 270.00
2.6 Übrige langfristige Verbindlichkeiten	911 270.00	911 270.00

	2022 CHF	2021 CHF
Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozente per 31.12.		
Verwaltung	8 (610%)	8 (610%)
Hauswartung und Reinigung	7 (650%)	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 279 279.65		
Fläche: 11 802 m ²	Laufzeit: 100 Jahre	Ablauf: 18.07.2100
		Zins p.a.: CHF 279 279.65
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/Stüdl	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	95 349.65	93 305.75
Entschädigungen Kommissionen	24 510.00	26 120.00
Total Entschädigungen netto	119 859.65	119 425.75
Zuzüglich Sozialleistungen	6 917.80	6 933.70
Total Entschädigungen brutto	126 777.45	126 359.45

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 2022 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 Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 7. Februar 2023

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin



VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Antrag des Vorstandes

	2022 CHF	2021 CHF
Vortrag vom Vorjahr	1 709 005.21	1 696 758.53
Jahresgewinn	183 355.05	189 973.03
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	1 892 360.26	1 886 731.56
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	10 000.00	10 000.00
Verzinsung des Genossenschaftskapitals	1.25% 165 251.35	1.25% 167 726.35
Vortrag auf neue Rechnung	1 717 108.91	1 709 005.21

LIEGENSCHAFTEN DER GBMZ PER 31. DEZEMBER 2022

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		
Hardastrasse 18/20	1927	2	20			20						
Zurlindenstrasse 303/305/307	1927	3	30	1	20	8	1		1			
Siedlung 4/Zypressen		8	62		15	39	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	22			19	3				1	
Siedlung 5/Erna		27	192	5	34	146	7		4	1		Atelier, Hauswartbüro und Werkstatt, Kinderhort, Alters- pfliegewohnung, 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/Stüdl		18	142	5	39	92	6			3		2 Büros, Kindergarten, Ladenlokal, Einzelzimmer
Stüdlweg 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				
Loft1		1	13	12		1						2 Gewerberäume, 7 Parkplätze
Erismannstrasse 2	2007	1	13	12		1						
TOTAL		115	1041	50	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 31.12.2021	Aktivierungen 2022	Anlagewert brutto per 31.12.2022	Abschreibungskonti per 31.12.2021	Einlagen 2022 in die Abschreibungskonti	Abschreibungskonti per 31.12.2022	Anlagewert netto per 31.12.2022 (= Buchwert)	Gebäude- versicherungswert (1025%)
12 813 348.05	0.00	12 813 348.05	3 980 555.20	88 327.95	4 068 883.15	8 744 464.90	24 245 000.00
12 395 974.45	0.00	12 395 974.45	3 718 190.20	86 777.85	3 804 968.05	8 591 006.40	22 595 000.00
10 081 222.30	0.00	10 081 222.30	3 153 935.20	69 272.85	3 223 208.05	6 858 014.25	17 219 950.00
10 558 542.55	1 400 000.00	11 958 542.55	2 941 083.35	90 174.60	3 031 257.95	8 927 284.60	18 220 000.00
24 146 995.10	0.00	24 146 995.10	7 953 926.15	161 930.70	8 115 856.85	16 031 138.25	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	6 150 780.70	410 562.40	6 561 343.10	20 117 556.37	26 592 025.00
74 974 202.62	51 244.30	75 025 446.92	9 162 376.05	777 008.55	9 939 384.60	65 086 062.32	60 531 400.00
5 678 112.00 ¹	0.00	5 678 112.00 ¹	1 498 827.90	41 750.65	1 540 578.55	4 137 533.45	6 110 000.00
49 082 492.92	0.00	49 082 492.92	5 523 455.60	561 421.30	6 084 876.90	42 997 616.02	36 909 910.00
2 132 339.30	0.00	2 132 339.30	114 901.30	20 174.40	135 075.70	1 997 263.60	1 500 000.00 ²
0.00	6 350 000.00	6 350 000.00	0.00	608 487.60 ³	608 487.60	5 741 512.40	7 142 000.00
240 114 518.66	7 801 244.30	247 915 762.96	51 345 954.30	2 915 888.85 ⁴	54 261 843.15	193 653 919.81	309 708 471.00

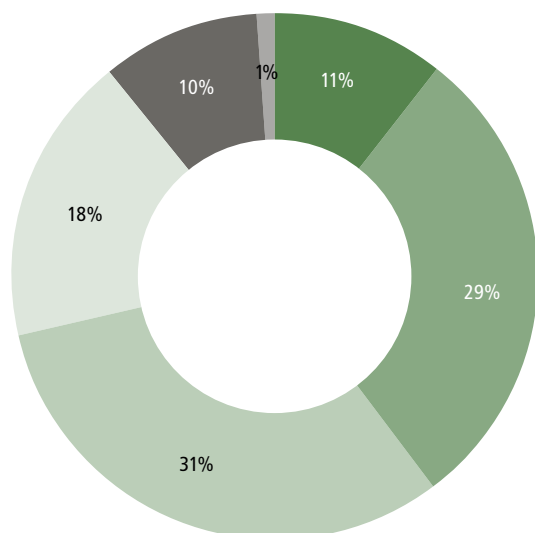
² geschätzt

³ Dieser Betrag enthält CHF 550 492.55 aus dem Abschreibungskonto der at-home Immobilien GmbH und CHF 57 995.05 ordentliche Einlage ins Abschreibungskonto der Liegenschaft Loft1.

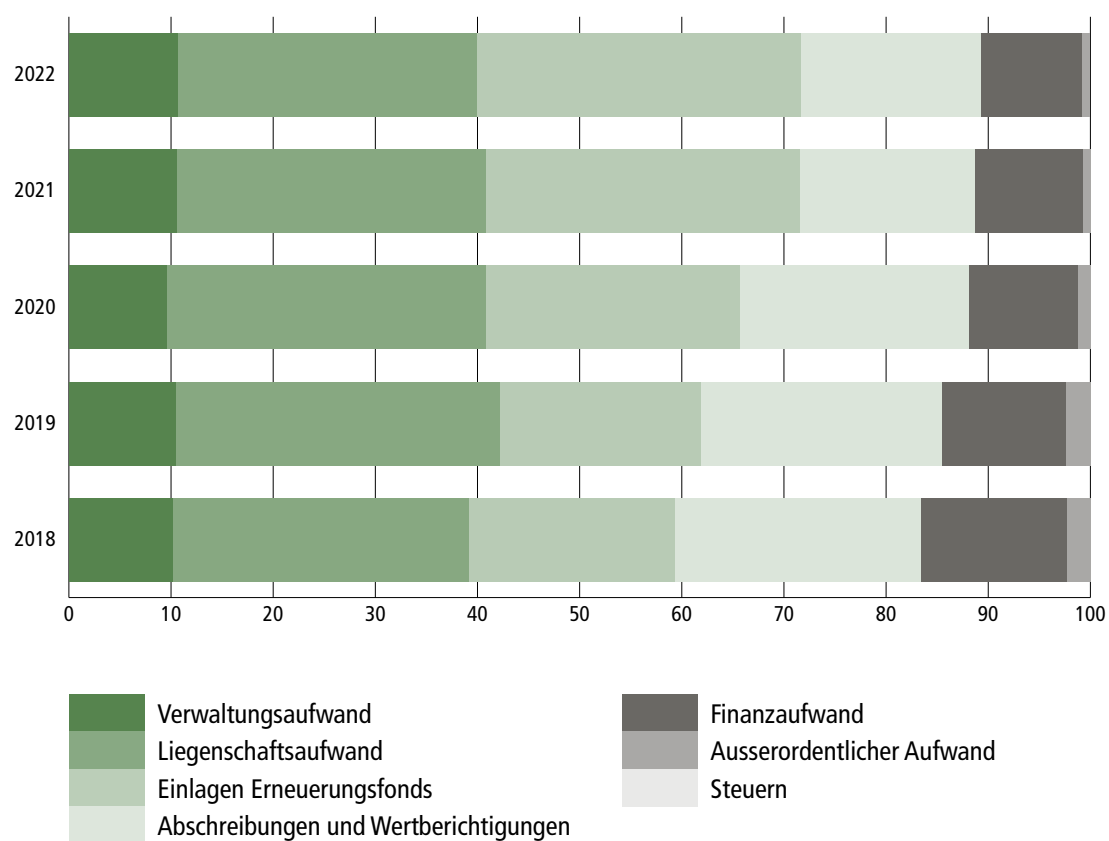
⁴ Dieser Betrag enthält CHF 550 492.55 aus dem Abschreibungskonto der at-home Immobilien GmbH und CHF 2 365 396.30 ordentliche Einlagen in die Abschreibungskonti 2022.



DER MIETFRANKEN 2022



DER MIETFRANKEN IM LAUFE DER JAHRE

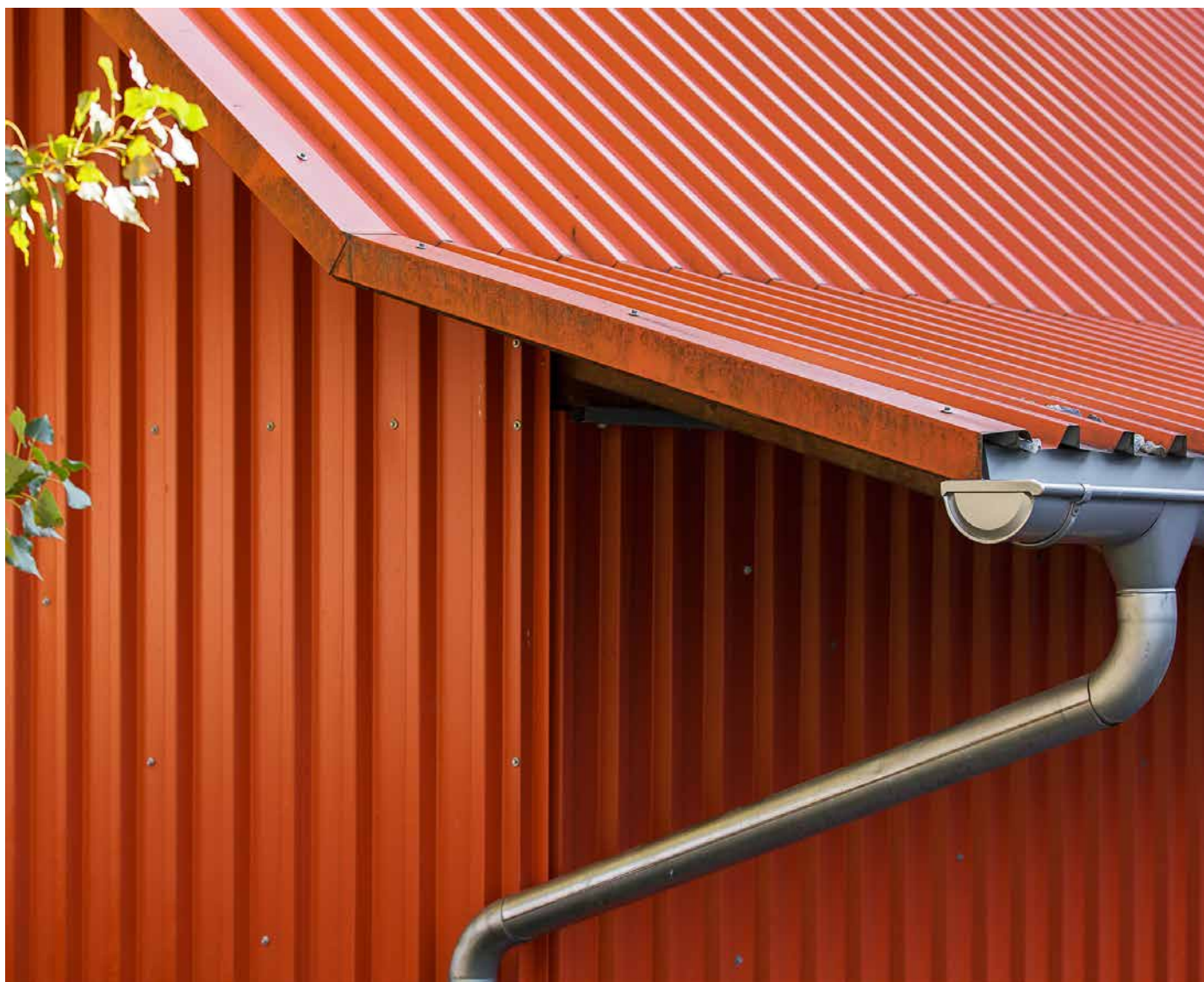


VERZEICHNIS DER HYPOTHEKEN, DARLEHEN UND FESTEN VORSCHÜSSE

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

	Stand am 31.12.2021 CHF	Aufstockung Rückzahlung CHF	Amortisation 2022 CHF	Stand am 31.12.2022 CHF	Amortisation 2023 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	5 000 000.00	0.00	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
Bank Cler	1 831 000.00	0.00	0.00	1 831 000.00	0.00
Bank Cler	500 000.00	0.00	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	500 000.00	0.00	0.00	500 000.00	0.00
Bank Cler	3 965 000.00	0.00	–180 000.00	3 785 000.00	–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
SGKB	0.00	4 000 000.00	0.00	4 000 000.00	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	4 250 000.00	0.00	–50 000.00	4 200 000.00	–50 000.00
PK Stadt Zürich	5 640 000.00	0.00	–60 000.00	5 580 000.00	–60 000.00
PK Stadt Zürich	360 000.00	0.00	–10 000.00	350 000.00	–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	2 083 310.00	0.00	–277 780.00	1 805 530.00	–277 780.00
wbg	3 436 360.00	0.00	–190 910.00	3 245 450.00	–190 910.00

	Stand am 31.12.2021 CHF	Aufstockung Rückzahlung CHF	Amortisation 2022 CHF	Stand am 31.12.2022 CHF	Amortisation 2023 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	141 146 940.00	4 000 000.00	-768 690.00	144 378 250.00	-768 690.00



MIETZINSERTRAG

	2022 CHF	2021 CHF
Siedlung 1/Feld	967 248.50	968 320.50
Siedlung 2/Engel	893 750.00	894 812.50
Siedlung 3/Zurlinden	718 749.00	713 538.00
Siedlung 4/Zypressen	695 630.50	670 188.50
Siedlung 5/Erna	2 109 321.00	2 110 485.00
Siedlung 6/Stüdl	1 239 134.50	1 241 148.50
Siedlung 7/Neunbrunnen	1 542 876.50	1 538 973.00
Siedlung 8/Klee	3 258 620.00	3 264 323.50
Siedlung 9/Suteracher	234 966.00	211 159.00
Siedlung 10/Manegg	1 973 633.00	1 976 865.50
N-Joy	93 192.00	93 192.00
Loft1	395 904.00	0.00
TOTAL MIETZINSERTRAG	14 123 025.00	13 683 006.00



FONDS UND RESERVEN

2022
CHF

Erneuerungsfonds

Saldo am 1. Januar 2022	37 308 586.05
Einlagen	4 496 751.35
Entnahmen	3 505 669.50
Saldo am 31. Dezember 2022	38 299 667.90

Solidaritätsfonds

Saldo am 1. Januar 2022	966 646.30
Einlagen	70 325.00
Entnahmen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2022	1 036 971.30

Gesetzliche Gewinnreserven

Saldo am 1. Januar 2022	425 000.00
Einlagen	10 000.00
Saldo am 31. Dezember 2022	435 000.00

Freiwillige Gewinnreserven

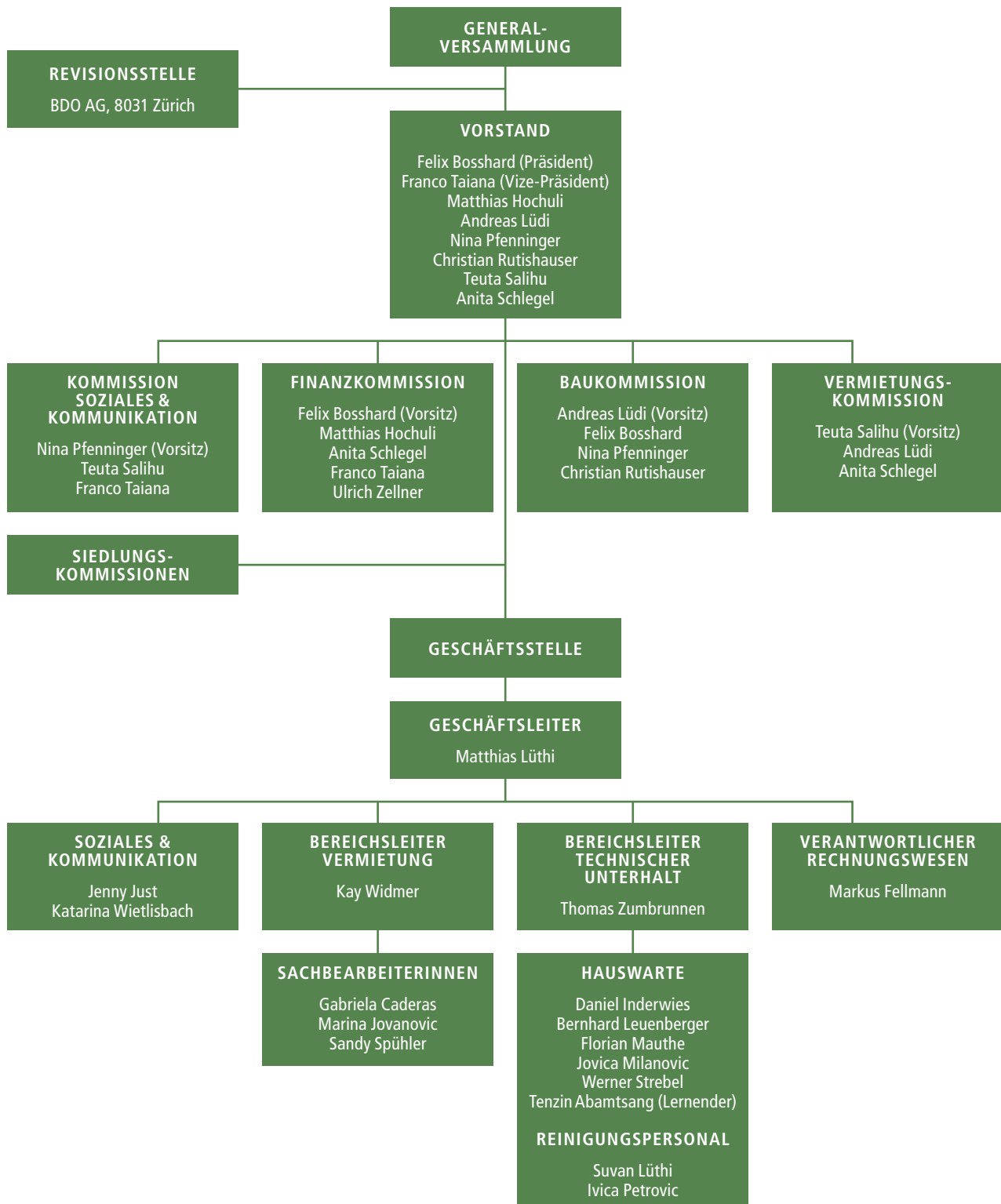
Saldo am 1. Januar 2022	330 000.00
Einlagen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2022	330 000.00

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	728.00	854.00	92.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	715.00	936.00	113.00	5 900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	985.00	1 106.00	131.00	6 700.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1 923.00	1 923.00	167.00	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/Stüdl				
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	678.00	711.00	70.00	5 000.00
2.5-Zimmer-Wohnung	825.00	1 078.00	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
N-Joy				
4.5-Zimmer-Wohnung	2 333.00	2 333.00	123.00	
5.5-Zimmer-Wohnung	2 536.00	2 597.00	173.00	
Loft1				
1-Zimmer-Loftwohnung	1 756.00	2 148.00	180.00–280.00	
3-Zimmer-Loftwohnung	4 128.00	4 128.00	500.00	

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT



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 8 / Klee
Seite 3	Siedlung 8 / Klee
Seite 5	Siedlung 7 / Neunbrunnen
Seite 6 & 7	Siedlung 6 / Stüdli (Visualisierung Ersatzneubau)
Seite 8	Siedlung 1 / Feld (Echoraum mit Planikum)
Seite 10	Siedlung 4 / Zypressen
Seite 16	Siedlung 8 / Klee
Seite 22	Siedlung 8 / Klee
Seite 26	Siedlung 10 / Manegg
Seite 29	Siedlung 8 / Klee
Seite 30	Siedlung 10 / Manegg

Impressum

Redaktion:

Gestaltung/Layout:

Fotos:

Auflage:

Vorstand und Verwaltung GBMZ

Christian Pfister, spectiv GmbH

Lukas Walpen, Architekturfotograf, www.lukas-walpen.ch

111 Exemplare