

# 99. Geschäftsbericht



## Jahresbericht Kommissionen

- 4 Vorwort
- 5 Rückblick der Geschäftskommission
- 6 Rückblick der Finanzkommission
- 7 Rückblick der Kommission Soziales
- 8 Rückblick der Baukommission
- 10 Rückblick der Vermietungskommission

## Jahresrechnung

- 11 Unsere Jubilar:innen
- 12 Bilanz
- 14 Erfolgsrechnung

## Anhang

- 17 Bewertungsgrundsätze
- 18 Erläuterungen zu Positionen der Bilanz  
und Erfolgsrechnung
- 20 Erläuterungen zu ausserordentlichen,  
einmaligen oder periodenfremden Positionen  
der Erfolgsrechnung
- 21 Bericht der Revisionsstelle
- 22 Verwendung des Bilanzgewinns
- 24 Liegenschaften der GBMZ
- 27 Der Mieterfranken 2023
- 28 Verzeichnis der Hypotheken, Darlehen  
und festen Vorschüsse
- 30 Mietzinsertrag
- 31 Fonds und Reserven
- 32 Nettomieten, Nebenkosten und  
Genossenschaftskapital

## Organisation

- 34 Das Organigramm der GBMZ
- 35 Kontakt, Impressum, Bildverzeichnis



**Cover Geschäftsbericht 2023**  
Siedlung Suteracher in Altstetten  
am Stadtrand.

# 2023 auf einen Blick

# 47

Wohnungswechsel



davon 21 Umsiedlungen und 2 an  
das Jugendwohnetz



Eigenkapital

CHF 15'894'370

↘ -3.3%

Hypotheken, Darlehen,  
Feste Vorschüsse

CHF 139'559'560

↘ -3%

Depositenkasse

CHF 17'352'439

# 1041

vermietete Wohnungen

# 328

Nebenobjekte

# 16

Mitarbeitende

mit total  
1320 Stellenprozenten

+2.4%

+28%

-2.1%

Mietzinsertrag

CHF 14'458'301

Verwaltungsaufwand

CHF 1'934'592

Liegenschaftsaufwand

CHF 4'082'807  
ohne Einlagen in Erneuerungsfonds



Gebäude Anlagekosten

(in CHF vor Abschreibungen)

# 251'344'350

Gebäudeversicherungssumme

CHF 344'897'801



Finanzaufwand

CHF 1'805'463

## Geschätzte Genosschafterinnen und Genosschafter

Seit 2022 haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verändert. Diese Veränderungen wirkten sich 2023 aus: Die Teuerung führte zum ersten Anstieg des Gebäudeversicherungswertes (GVZ) seit 2013. Auch die Preise für Energieträger, insbesondere für Erdgas und Heizöl, stiegen markant an. Die höheren Zinsen bei den Hypotheken führten zum Anstieg des Referenzzinssatzes auf 1.75%. Diese Rahmenbedingungen hatten zur Folge, dass der Vorstand erstmals seit mehr als 15 Jahren die Mietzinse auf den 1. Oktober erhöhen musste, nachdem wir während vielen Jahren mehrmals die Mietzinse dank der damaligen Zinsentwicklung senken konnten. Damit leider nicht genug, denn im Jahr 2024 steht eine erneute Mietzinserhöhung an.

Der Vorstand hat den Entscheid, die Mietzinse zu erhöhen, nicht leichtfertig ausgesprochen, doch gesunde Finanzen sind eine zentrale Basis für die Zukunft jedes Unternehmens. Unsere wichtigste Einnahmequelle sind die Mietzinse. Dank des umsichtigen Handelns unserer Vorgängerinnen und Vorgänger im Vorstand kann die GBMZ 2024 ihr 100-jähriges Jubiläum feiern. Wir tragen die Verantwortung, dass unsere Genossenschaft auch in den nächsten 100 Jahren gut unterhaltene und preiswerte Wohnungen an ihre Mitglieder vermieten und neue Projekte für weitere Genosschafterinnen und Genosschafter erstellen kann.

Im vergangenen Jahr hat der Vorstand die Organisation und die Struktur der Kommissionen überprüft und das Organisationsreglement überarbeitet. Geschaffen wurde dabei neu die Geschäftskommission, welche sich mit der Jahresplanung, Themensetzung, Personalplanung, Organisations- und Strategieentwicklung sowie Kommunikation befasst. Mehr dazu im Bericht der Geschäftskommission.



Das stolze Jubiläum wollen wir mit Ihnen zusammen feiern und freuen uns über einen regen Austausch an den vielen Veranstaltungen und Festen. Ein besonderer Anlass wird das Fest am 31. August mitten in der Stadt werden, welches Ihnen hoffentlich noch lange in Erinnerung bleiben wird. Auch die vielen kleineren Feste und Anlässe in den Siedlungen bieten die Möglichkeit, andere Siedlungen der Genossenschaft und andere Menschen kennenzulernen.

Nicht nur Feste und Veranstaltungen sind uns im Jubiläumsjahr wichtig, sondern auch die Weiterentwicklung der Strategie für die nächsten 25 Jahre und darüber hinaus. Wir vergessen aber auch nicht, wie wichtig der tägliche Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf der Verwaltung und der Hauswarte für ein gutes Funktionieren der Genossenschaft ist. Sie leisten den entscheidenden Beitrag für Ihr und unser zu Hause. Dafür sprechen wir ihnen einen herzlichen Dank aus.

**Felix Bosshard, Präsident**



# Jahresbericht 2023

## Rückblick der Geschäftskommission

Die neu gebildete Geschäftskommission hat ihre Arbeit aufgenommen, nachdem der Vorstand das überarbeitete Organisationsreglement genehmigt und die Kommission sich nach der Generalversammlung konstituiert hat. In dieser Kommission wirken der Präsident Felix Bosshard, die Vorstandsmitglieder Teuta Salihu und Oliver Dredge sowie der Geschäftsleiter Matthias Lüthi mit.

Nach der Gründung an der Startsitzen und der Festlegung wichtiger Ziele für das Jahr 2023 befasste sich die Geschäftskommission zunächst mit der Planung des Workshops im Herbst und der Ausschreibung für die Suche neuer Vorstandsmitglieder.

Die grosse Anzahl von Bewerbungen bei der Suche von zwei neuen Vorstandsmitgliedern hat uns sehr gefreut und in der Folge auch stark beschäftigt. Mehr als 20 mehrheitlich gut bis sehr gut qualifizierte Personen haben sich auf das Inserat gemeldet. Für die folgenden Besprechungen mussten wir eine Auswahl treffen und dabei leider sehr vielen qualifizierten Personen absagen. Im Rahmen dieser Selektion mussten wir prüfen, welche Personen Fähigkeiten und Wissen mitbringen, welche in unserem Vorstand nicht oder nicht stark genug vertreten sind. Nach den internen Vorbesprechungen und den Gesprächen mit Interessierten gaben wir vier Personen die Möglichkeit an einer Vorstandssitzung teilzunehmen und sich ein Bild über unsere Tätigkeiten zu machen. Wir sind überzeugt, dass wir

an der Generalversammlung zwei sehr kompetente Personen zur Wahl vorschlagen können.

Da diese Personalauswahl sehr intensiv war, konnten wir uns erst danach mit der Strategieplanung und der Überarbeitung des Strategiepapiers aus einem früheren Workshop befassen. Die Arbeit an der Weiterentwicklung der Strategie wird uns auch im kommenden Jahr beschäftigen.

Im Bereich Kommunikation hat die GBMZ im Berichtsjahr eine neue Stelle geschaffen und Katarina Wietlisbach eingestellt. Der bereits 2022 gestartete Redesignprozess verfolgt das Ziel, die Kommunikationsmittel und die Grafik zu überarbeiten. Zur Begleitung dieses Prozesses wurde eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern der Geschäftsstelle, des Vorstandes und der mandatierten Agentur Crafft gebildet. Diese traf sich regelmässig und stellte fest, dass dieser Prozess nicht ohne strategische und konzeptionelle Anpassungen bei der Digitalisierung umgesetzt werden kann. Auch mit diesem Thema befasst sich die Geschäftskommission vertieft. →



Um die Bedürfnisse im Bereich der digitalen Kommunikation abzuholen und in den laufenden Prozess miteinzubeziehen, wurde deshalb im Frühling eine Umfrage bei allen Genossenschafter:innen durchgeführt. Die so gewonnenen Erkenntnisse konnten in die Umsetzung der neuen Website und der Kommunikationsmittel einfließen und weitere Schritte im Bereich der Digitalisierung wurden initiiert. Es zeigt sich, dass die Digitalisierung bei der GBMZ noch ein Ausbaupotential hat. Die Weiterentwicklung der konzeptionellen Arbeiten und Prozesse werden Vorstand und Geschäftsstelle der GBMZ auch 2024 stark beanspruchen.

**Felix Bosshard**, Vorsitz Geschäftskommission

## Rückblick der Finanzkommission

Die Finanzkommission hatte 2023 drei Sitzungen. Wie auch in der Öffentlichkeit breit über die Mietzinse diskutiert wurde, dominierte dieses Thema auch die Gespräche der Finanzkommission. Denn Anstiege wollen wir aufgrund ihrer direkten Auswirkungen auf das Haushaltsbudget unserer Mieter:innen sorgfältig und mit besonderem Augenmerk behandeln. Im Jahr 2023 sind die Mietzinse für Genossenschaftswohnungen vor allem aus zwei Gründen gestiegen: Erstens die allgemeine Teuerung, welche das Bauen und den Betrieb der Genossenschaft verteuert hat, und zweitens die höheren Zinsen, welche die Hypotheken verteuern und die Hauptfinanzierungsquelle der GBMZ sind. Dies zeigt sich im Anstieg der GVZ-Versicherungssumme zu Beginn des Jahres und im Anstieg des Referenzzinssatzes ab dem 2. Juni 2023 – beides sind die Haupttreiber für die Mietzinsentwicklung bei Genossenschaftswohnungen. Daraus folgend wurden die Mietzinse basierend auf dem Beschluss des Vorstands erhöht, die Einführung erfolgte verzögert erst per 1. Oktober 2023. Als Finanzkommission haben wir neben dem Blick auf die Mieterschaft auch das Ziel, dass die GBMZ langfristig gesund finanziert ist.

Jährlich wiederkehrende Schwerpunkte sind Jahresrechnung, Hypothekarstrategie, Budget, Halbjahreszahlen und Risikomanagement. Bei unseren Finanzierungen streben wir einen Mix aus kurz-, mittel- und langfristigen Hypotheken an, sodass wir über die Jahre gestaffelt Fälligkeiten haben. So können wir Zinsschwankungen etwas glätten und versuchen starke Ausschläge zu verhindern.

Als Finanzkommission sind wir dankbar, dass wir uns auf unsere Geschäftsstelle verlassen können. Beispielsweise wurde die Jahresrechnung sehr speditiv und gewissenhaft erstellt und die Revision durch unsere externe Prüfstelle erfolgte einwandfrei.

### Mietzins, das dominierende Thema

Mit Blick auf das Jahr 2024 dürften die Mietzinse das dominierende Thema bleiben. Denn der Referenzzinssatz ist per 2. Dezember 2023 auf 1.75 % gestiegen und auch die GVZ-Versicherungssumme wurde Anfang 2024 erhöht. Wie es nach den soeben erwähnten Erhöhungen weitergeht, hängt stark vom weiteren Verlauf der Teuerung ab und wie die Schweizerische Nationalbank darauf reagiert.

Weiterhin aktuell bleibt auch der Erneuerungszyklus der GBMZ-Siedlungen und dessen Finanzierung. Eine Herausforderung stellen hier die jahrelangen Verfahren bis zu einer rechtskräftigen Baubewilligung und die schwankenden Preise der wichtigsten Komponenten beim Bauen wie Holz, Stahl und Zement dar. Hier ist primär die Baukommission gefragt und aufgrund der finanziellen Auswirkungen auch die Finanzkommission. Um einen konkreten Plan zu haben, übernehmen die Finanzkommission und die Baukommission gemeinsam die Verantwortung für die Erneuerungsstrategie. Diese wurde den Mieter:innen 2021 im GBMZ-Info und bei einer Informationsveranstaltung im Volkshaus vorgestellt und soll alle fünf Jahre überprüft werden. Aufgrund der Vielzahl von Projekten stehen derzeit neue Bauvorhaben zur Vergrösserung der GBMZ etwas weniger im Fokus. Ein Beispiel hierfür ist das Projekt beim Grünwald, welches aufgrund fehlender Erschliessung und rechtlicher Unsicherheiten blockiert ist.

**Matthias Hochuli**, Vorsitz Finanzkommission



Tauschfest der Siedlung  
Manegg. Der beliebte Anlass  
für Gross und Klein.

## Rückblick der Kommission Soziales

Die Kommission für Soziales und Kommunikation hat sich 2023 neu aufgestellt und sich in Kommission Soziales (SozKo) umbenannt. Der Bereich der Kommunikation wurde durch die neue Stelle «Verantwortliche Kommunikation» auf der Geschäftsstelle gestärkt und in die neukonstituierte Geschäftskommission (GeKo) integriert. Nina Pfeningner hat im Mai ihre langjährige Vorstandsarbeit beendet und somit auch den Vorsitz der Kommission für Soziales abgegeben. Im Juni übernahm Oliver Dredge als neu gewähltes Vorstandsmitglied den Vorsitz der Kommission.

Die SozKo hat im Jahr 2023 acht Sitzungen abgehalten. Davon fanden sechs digital statt. Im Weiteren wurden zwei SiKo-Foren organisiert.

### Solidaritätsfonds und Willkommensprozess

Ein grosser Teil der Kommissionsarbeit wurde für die Ausarbeitung der Ausführungsbestimmungen und Anpassung des Reglements des Solidaritätsfonds geleistet. Ende Jahr konnte die Arbeit so weit abgeschlossen werden, dass eine Prüfung durch externe Fachpersonen möglich ist. Gerade in Zeiten von steigenden Mieten und Lebenshaltungskosten können mit dem Solidaritätsfonds Mieter:innen, welche in finanzielle Engpässe geraten, zumindest temporär solidarisch unterstützt werden. Im Weiteren können Projekte, welche der ganzen Gemeinschaft und dem Zusammenleben zugutekommen, zusätzlich finanziert werden. Anlässlich des SiKo-Forums im November wurde über den Stand der aktuellen Arbeiten informiert. Das posi-

ve Feedback über die Wichtigkeit dieser Arbeit motivierte die SozKo die inhaltlichen Arbeiten schnell abzuschliessen und das Reglement für den Solidaritätsfonds zu überarbeiten.

Am Forum wurden ebenso die Erfahrungen aus dem Willkommensprozess für die neuen Mieter:innen ausgetauscht. Die Rückmeldungen waren durchwegs positiv. Beeindruckend war, wie persönlich und herzlich die verschiedenen SiKos den Willkommensprozess individuell gestalten. Gewisse SiKos begrüssen die neuen Mieter:innen mit einer Karte inkl. Fotos der SiKo-Mitglieder und einer Dose Fleur de Sel. Andere Mieter:innen erhalten feinen Kaffee, Blumen oder einen selbstgemachten Zopf als Willkommensgeschenk. Dies widerspiegeln die gelebte Vielfalt und das Engagement der SiKo-Mitglieder in unserer Genossenschaft.

In den zwei SiKo-Foren wurden neben dem Willkommensprozess und der Überarbeitung des Solidaritätsfonds auch weitere Themen wie die Kommunikation der Mietzinserhöhungen sowie der Einsatz von Siedlungs-Apps diskutiert und der siedlungsübergreifende Austausch im Allgemeinen gefördert. Für die SiKos, aber vor allem auch für die Geschäftsstelle und die Kommissionsmitglieder, sind diese Austauschgefässe enorm wichtig, um die eigene Arbeit zu reflektieren und wichtige Inputs von den Genossenschafter:innen abzuholen.

### Vorbereitungen zum Jubiläumsjahr

Das Jahr 2023 war auch geprägt von den vielfältigen Vorbereitungen für das hundertjährige Jubiläumsjahr 2024. Die SiKos und Genossenschafter:innen wurden im Rahmen des Jubiläums eingeladen, Projekt- und Veranstaltungsideen einzugeben. Diese Möglichkeit wurde breit genutzt und wir dürfen uns auf eine vielfältige Palette von Projekten und Veranstaltungen im Jubiläumsjahr freuen.

**Oliver Dredge**, Vorsitz Kommission Soziales

## Rückblick der Baukommission

Wie jedes Jahr wurden wir in der Baukommission wieder mit allen Aspekten des Planens und Bauens konfrontiert. Unser Bestreben ist dabei, soweit möglich, nachhaltige und kostengünstige Lösungen für unsere Mieter:innen zu finden. Der Rückblick zeigt die grosse Spannweite unserer Aufgaben auf, und wir freuen uns, auch in Zukunft, die verschiedenen Herausforderungen anzunehmen.

### Sanierungen

#### Siedlung Feld

Die zweite Etappe des Umbaus der Badezimmer begann im Mai und konnte im August abgeschlossen werden. Die neue Warmwasserunterstation wurde im August von der Stadt abgenommen und konnte danach in Betrieb genommen werden. Somit sind bis auf die neue Hofgestaltung die Arbeiten abgeschlossen.

#### Siedlung Engel

Die Sanierungsarbeiten der Waschküchen, inklusive der Installation einer zusätzlichen Waschmaschine und einem Tumbler pro Haus, wurden von Anfang Mai bis Ende Juli vorgenommen.

#### Siedlung Neunbrunnen

Die Dachsanierung, inklusive der Montage einer neuen Photovoltaikanlage, fand zwischen März und September statt.

#### Siedlung Suteracher

Im Herbst starteten die Planungs- und Ausschreibungsarbeiten, um die Sanierungsarbeiten ab Mitte Mai 2024 reibungslos durchzuführen. Ziel ist eine kurze Bauphase mit minimalen Beeinträchtigungen für die Mieter:innen.

### Biodiversität/Hitzeminderung

#### Siedlung Feld

Obschon der Baubeginn für die Neugestaltung des Innenhofes erst im September begann, mussten wir die vier Platanen bereits im Januar fällen. Die Bauarbeiten schritten leider auch nicht wie gewünscht (Wetter, Fachkräftemangel) voran, sodass



Neuer Spielplatz  
im Innenhof  
der Siedlung Feld

der «neue» Innenhof nicht schon Ende Jahr, sondern erst im Frühling 2024 fertiggestellt sein wird.

In einer Studie der Stadt Zürich betreffend Hitzeminderung wurden unsere Siedlungen Feld und Engel als Beispiel für ein stark betroffenes Gebiet aufgeführt. Wir haben uns daher vor zwei Jahren mit Vertreter:innen der Stadt Zürich vor Ort getroffen, um mögliche Verbesserungen im Strassenraum zu diskutieren. Leider bis jetzt ohne Erfolg. Nach der ökologischen und klimafreundlichen Umgestaltung des Innenhofes der Siedlung Engel unter Federführung einer Mieter:innengruppe, und nun auch der Neugestaltung des Hofes der Siedlung Feld, sind wir nochmals mit einem vom Büro Planikum erarbeiteten Konzept an die Stadt Zürich gelangt. Diesmal stiessen wir auf fruchtbaren Boden, Planikum erhielt von Grünstadt Zürich den Auftrag, eine Machbarkeitsstudie betreffend der Schreinerstrasse zwischen unseren Siedlungen zu erarbeiten. Das Ziel ist, dass nächsten Herbst einige Teile der Strasse entsiegelt und Bäume gepflanzt sind.

## Machbarkeitsstudien

### Siedlung Engel

Wir haben uns entschieden, die Sanierung der Siedlung Engel mit möglichem Dachausbau sowie einem Teilersatzneubau an der Engelstrasse mit einem Vorprojekt zu prüfen. Zu diesem Zweck haben wir ein Planerwahlverfahren durchgeführt. Die Arbeitsgemeinschaft Blatter Müller Oliv Brunner Volk wurde danach für die Projektierung beauftragt. Im November starteten die Architekt:innen mit der Unterlagenbeschaffung. Wir freuen uns auf erste Erkenntnisse.

### Siedlung Erna

In der Siedlung Erna steht ein Erneuerungszyklus an. Da diese Siedlung von der Denkmalpflege als schutzwürdig eingestuft wird, haben wir das Büro Planzeit beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für mögliche Sanierungsvarianten durchzuführen. Die Zusammenlegung von Wohnungen und die Erschliessung einzelner Häuser durch Lifte wurden

nach eingehender Prüfung verworfen. Ein möglicher Dachausbau erscheint aber, durch den Zuzug von 23 Wohnungen und auch aus finanzieller Sicht, realistisch. Wir werden nun unseren Vorschlag mit der Denkmalpflege diskutieren, und hoffen, dass sie zu einer für uns befriedigenden Lösung Hand bietet.

## Projekte

### Siedlung Stüdl

Nachdem der Gemeinderat am 22. März der Anpassung der Bau- und Zonenordnung für unser Projekt zugestimmt hat, erfolgte am 29. März die Baueingabe bei der Stadt Zürich. Wir erhofften uns die Baubewilligung bis Ende Jahr zu erhalten, wurden aber enttäuscht, da es von Seiten der Behörden zu ungeplanten Verzögerungen kam. Zum Beispiel, dass nach der Festsetzung der Aufzoning durch den Stadtrat, trotz anderer Versicherungen des Amtes für Städtebau, das Dossier nochmals vom Kanton aufgelegt und bewilligt werden muss. Wir sind natürlich frustriert und hoffen, dass wie vom Amt für Baubewilligungen versprochen im Mai 2024 die Baubewilligung erfolgt und wir endlich mit der Ausführungsplanung beginnen können.

### Grünwald

Da die Stadt Zürich noch keine Lösung für die Erschliessung des Grundstückes (Verlegung Bushaltestelle/Überquerung des freigelegten Baches) und sich das Risiko von Einsparungen zu jedem Teilprojekt seitens der Nachbarn nicht verringert hat, sind wir zusammen mit den beiden anderen Bauträgern nicht mehr bereit, allfällige Planungskosten mitzutragen. Wir verlangen deshalb von der Stadt Zürich die Zusage, dass sie bis zur rechtskräftigen Baubewilligung eines Projektes alle Kosten auf eigenes Risiko vorfinanziert.

**Andreas Lüdi**, Vorsitz Baukommission

## Rückblick der Vermietungskommission

### Wohnungswechsel und Umsiedlung Ersatzneubau Siedlung Stüdli

Im Laufe des Jahres fanden insgesamt 47 Wohnungswechsel statt, davon 21 Umsiedlungen, zwei Vermietungen an das Jugendwohnnetz (Zwischennutzung Siedlung Stüdli) sowie 24 Neuvermietungen. Bis auf eine Ausnahme konnten erfreulicherweise alle Umsiedlungen der Mieter:innen der Siedlung Stüdli abgeschlossen werden.

### Überprüfung des Vermietungsprozesses

Mit der Anpassung des Vermietungsprozesses ist eine effizientere Auswahl und Vermietung für die Verwaltung und die Vermietungskommission erreicht worden. Der Prozess wurde laufend überprüft und nötige Anpassungen wurden vorgenommen, damit die Eignung der potenziellen Mieter:innen besser bewertet werden kann. In der Willkommensphase werden die neuen Mieter:innen persönlich von der jeweiligen Siedlungskommission (SiKo) und der Verantwortlichen Soziales Jenny Just begrüsst, zu Besonderheiten des Genossenschaftslebens informiert und zu Veranstaltungen, wie z.B. der GV oder Siedlungsfeste, in ihrem ersten Jahr in der GBMZ extra eingeladen. Dies fördert das Verständnis für den Genossenschaftsgedanken und zeigt die Mitwirkungsmöglichkeiten auf, was von unseren neuen Nachbar:innen sehr geschätzt wird.

### Umgang mit der Interessiertenliste

Die GBMZ ist eine der wenigen Genossenschaften, welche noch eine Interessiertenliste pflegt. Viele Bewerbende warten teilweise mehrere Jahre auf eine Wohnung bei uns. Die Vermietungskommission hat aus diesem Grund neue Kriterien für die Interessiertenliste festgelegt. Externe Bewerbende, welche ihre Anmeldung nicht innerhalb von sechs Monaten verlängern oder eine passende Wohnung ablehnen, werden aus der Liste entfernt. Diese Massnahme zielt darauf hin, die Liste auf aktive und ernsthafte Wohnungssuchende zu reduzieren. Die betroffenen Interessierten wurden schriftlich darüber informiert. Die Kriterien wurden auch bei den Umsiedlungsgesuchen angepasst. Wird ein Wohnungsangebot abgelehnt, obwohl es



den Anforderungen (Siedlung, Anzahl Zimmer) entspricht, wird das Umsiedlungsgesuch gelöscht und der/die Mieter:in erhält keine weiteren Wohnungsangebote. Diese Massnahmen gewährleisten eine möglichst effektive und zielgerichtete Vergabe der verfügbaren Wohnungen.

### Ausblick 2024

In Anbetracht der herausfordernden Wohnungssituation in der Stadt Zürich hat sich die Vermietungskommission intensiv mit der Belegungsvorschrift auseinandergesetzt. An zwei Sitzungen der Vermietungskommission und an einer Vorstandssitzung wurde eingehend über eine mögliche Anpassung der Belegungsvorschrift diskutiert, damit der zur Verfügung stehende Wohnraum optimal genutzt wird. Da eine Änderung der Belegungsvorschrift sowohl für die Genossenschaft wie auch für die einzelnen Mieter:innen weitreichende Folgen hat, wird diese Thematik im Rahmen eines Vorstandsworkshops im Sommer 2024 ausführlich behandelt und das weitere Vorgehen definiert.

**Teuta Salihu**, Vorsitz Vermietungskommission

# Unsere Jubilar:innen

Im Laufe des Jahres 2023 konnten folgende Genossenschafter:innen auf eine mehrjährige Mitgliedschaft zurückblicken:

## 25 Jahre



Hajdar Akdemir  
Salvatore Aversa  
Enzo Baglivo  
Hüseyin Büyükcem  
Nathalie Chiavacci  
Sven Forster  
Sonja Furger

Esther Gossweiler  
Muhamet Mehmeti  
Yüksel Menekseli  
Daliborka Miljkovic  
Salisa Obazee  
Marcel Wildberger

## 50 Jahre

Tomislava Petkovic  
Erika Windler

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



# Bilanz

per 31. Dezember / CHF

AKTIVEN	Anhang	2023	2022
Flüssige Mittel		4'738'610.19	7'526'049.67
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.1	30'780.60	16'149.90
Übrige kurzfristige Forderungen	1.2	225.15	225.15
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.3	1'015'940.47	1'163'810.70
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>5'785'556.41</b>	<b>8'706'235.42</b>
Finanzanlagen	1.4	107'130.00	107'130.00
Mobilien, Fahrzeuge und Einrichtungen	1.5	57'968.55	62'011.85
<i>Liegenschaften (brutto)</i>	1.5 / 1.6	251'344'350.41	247'915'762.96
<i>Abschreibungen Liegenschaften</i>	1.5	- 56'631'719.30	- 54'261'843.15
Immobilien		194'712'631.11	193'653'919.81
Baukonten	1.5 / 1.7	6'085'194.60	11'956'627.90
<b>Total Sachanlagen</b>		<b>200'855'794.26</b>	<b>205'672'559.56</b>
Immaterielle Vermögenswerte (Goodwill Loft1)	1.8	6'282'319.81	6'413'201.46
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		109'800.00	85'900.00
<b>Anlagevermögen</b>		<b>207'355'044.07</b>	<b>212'278'791.02</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>213'140'600.48</b>	<b>220'985'026.44</b>

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.

<b>PASSIVEN</b>	Anhang	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.1	734'416.10	1'109'124.95
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.2	868'690.00	768'690.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.3	214'803.15	97'151.30
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	2'367'616.44	2'064'001.54
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>4'185'525.69</b>	<b>4'038'967.79</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	155'132'039.29	160'576'889.19
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.6	911'270.00	911'270.00
Erneuerungsfonds		35'616'237.07	38'299'667.90
Solidaritätsfonds		1'111'158.80	1'036'971.30
100-Jahr-Jubiläum 2024		290'000.00	290'000.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>193'060'705.16</b>	<b>201'114'798.39</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>197'246'230.85</b>	<b>205'153'766.18</b>
Genossenschaftskapital		13'173'600.00	13'173'900.00
Gesetzliche Gewinnreserven		445'000.00	435'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		330'000.00	330'000.00
Gewinnvortrag		1'717'108.91	1'709'005.21
Jahresgewinn		228'660.72	183'355.05
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1'945'769.63</b>	<b>1'892'360.26</b>
<b>Eigenkapital</b>		<b>15'894'369.63</b>	<b>15'831'260.26</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>213'140'600.48</b>	<b>220'985'026.44</b>

# Erfolgsrechnung

1. Januar bis 31. Dezember / CHF

	2023	2022
Mietzinsertrag (netto)	14'458'301.00	14'123'025.00
Sonstige betriebliche Erträge	265'832.76	280'382.21
<b>Ertrag aus Leistungen</b>	<b>14'724'133.76</b>	<b>14'403'407.21</b>
Personalaufwand Hauswarte	691'021.85	637'726.50
Eigenmiete Hauswartzlokale	39'845.90	39'708.25
Material Hauswarte	64'420.77	82'381.30
Reparaturen und Unterhalt	2'330'141.17	2'427'170.42
Einlagen Erneuerungsfonds	4'007'671.47	4'496'751.35
Baurechtszinsen	279'279.65	279'279.65
Allgemeinstrom	171'385.05	143'052.20
Wasser und Abwasser	210'067.50	223'575.85
Kehrichtabfuhr	50'386.30	72'792.15
Versicherungen	152'894.40	161'298.60
Übriger betrieblicher Aufwand	93'364.64	104'046.66
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>8'090'478.70</b>	<b>8'667'782.93</b>
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>6'633'655.06</b>	<b>5'735'624.28</b>

	2023	2022
Personalaufwand Verwaltung	1'032'452.87	921'023.23
Eigenmiete Geschäftsstelle	47'486.70	39'555.65
Genossenschaftsaufwand	223'489.65	198'890.10
Sonstiger Sachaufwand	631'162.86	351'477.75
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>1'934'592.08</b>	<b>1'510'946.73</b>
Abschreibungen Liegenschaften	2'369'876.15	2'365'396.30
Abschreibungen Geräte, EDV, Mobilien, Fahrzeuge	23'000.00	23'400.00
Abschreibungen Immaterielle Vermögenswerte (Goodwill Loft1)	130'881.65	130'881.65
<b>Total Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>2'523'757.80</b>	<b>2'519'677.95</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlichem Erfolg und Steuern</b>	<b>2'175'305.18</b>	<b>1'704'999.60</b>
Hypothekarzinsen	1'674'080.76	1'266'379.20
Verzinsung Depositenkasse	131'382.55	132'410.15
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>1'805'463.31</b>	<b>1'398'789.35</b>
Finanzertrag	643.25	643.25
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>370'485.12</b>	<b>306'853.50</b>
Direkte Steuern	141'824.40	123'498.45
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>228'660.72</b>	<b>183'355.05</b>



9

# 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 betragslich 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 wert-erhaltende 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

Per 1. Januar 2022 hat die GBMZ 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.

## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

CHF

	2023	2022
Ausstehende Mietzinse	30'780.60	16'149.90
<b>1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>30'780.60</b>	<b>16'149.90</b>
Forderungen gegenüber Eidg. Steuerverwaltung	225.15	225.15
<b>1.2 Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>225.15</b>	<b>225.15</b>
Heiz- und Nebenkosten	945'105.67	1'088'055.00
Diverses	70'834.80	75'755.70
<b>1.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1'015'940.47</b>	<b>1'163'810.70</b>
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
<b>1.4 Finanzanlagen</b>	<b>107'130.00</b>	<b>107'130.00</b>
Mobilen, Fahrzeuge und Einrichtungen	57'968.55	62'011.85
Gebäude auf eigenem Land	224'223'328.94	221'236'863.49
Gebäude auf Land im Baurecht	27'121'021.47	26'678'899.47
Abschreibungen Liegenschaften	-56'631'719.30	-54'261'843.15
Baukonten	6'085'194.60	11'956'627.90
<b>1.5 Sachanlagen</b>	<b>200'855'794.26</b>	<b>205'672'559.56</b>
Liegenschaften (brutto)	251'344'350.41	247'915'762.96
<b>1.6 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven</b>	<b>251'344'350.41</b>	<b>247'915'762.96</b>

	2023	2022
Baukonto Siedlung Feld	533'911.50	6'973'803.55
Baukonto Siedlung Stüdlı	5'418'268.50	4'774'096.95
Baukonto Siedlung Neunbrunnen (PV-Anlage)	0.00	133'219.95
Baukonto Siedlung Suteracher	44'358.80	0.00
Baukonto Grünwald	88'655.80	75'507.45
<b>1.7 Baukonten</b>	<b>6'085'194.60</b>	<b>11'956'627.90</b>
Goodwill Loft1	6'544'083.11	6'544'083.11
Abschreibung Goodwill Loft1	-261'763.30	-130'881.65
<b>1.8 Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>6'282'319.81</b>	<b>6'413'201.46</b>
Kreditoren	734'416.10	1'109'124.95
<b>2.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>734'416.10</b>	<b>1'109'124.95</b>
Amortisation von langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	868'690.00	768'690.00
<b>2.2 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>868'690.00</b>	<b>768'690.00</b>
Steuerverbindlichkeiten	60'000.00	60'000.00
Verrechnungssteuer auf Depositen- und Genossenschaftskapital	37'203.15	37'151.30
Auszahlbares Genossenschaftskapital	117'600.00	0.00
<b>2.3 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>214'803.15</b>	<b>97'151.30</b>
Vorausbezahlte Heizraten	1'207'769.80	1'046'533.50
Vorausbezahlte Mietzinse	1'103'846.64	1'006'468.04
Revisionskosten	11'000.00	11'000.00
Rückstellungen Energierechnungen	45'000.00	0.00
<b>2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>2'367'616.44</b>	<b>2'064'001.54</b>
Hypotheken	81'376'000.00	93'106'000.00
Feste Vorschüsse	17'500'000.00	10'000'000.00
Darlehen wbg	4'113'600.00	4'582'290.00
EGW-Anleihen	15'000'000.00	15'000'000.00
Darlehen PK Stadt Zürich	19'790'000.00	20'010'000.00
Depositenkasse	17'352'439.29	17'878'599.19
<b>2.5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>155'132'039.29</b>	<b>160'576'889.19</b>
Darlehen Stadt Zürich	911'270.00	911'270.00
<b>2.6 Übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>911'270.00</b>	<b>911'270.00</b>

## Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

CHF

Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozente per 31.12.	2023	2022
Verwaltung	9 (670%)	8 (610%)
Hauswartung und Reinigung	7 (650%)	6 (550%)
<b>Sonstige Angaben</b>		
Bürgschaft gegenüber Genossenschaft MCS	200'000.00	200'000.00
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>	<b>200'000.00</b>	<b>200'000.00</b>

### Langfristige Verträge

#### Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Die GBMZ hat mit der SBB einen Baurechtsvertrag für die Siedlung Neunbrunnen mit einer Laufzeit von 100 Jahren abgeschlossen. Das Baurecht begann mit dem Eintrag im Grundbuch vom 5. Juli 2000.

Fläche: 11'802 m <sup>2</sup>	Laufzeit: 100 Jahre	Ablauf: 18.07.2100	Zins p.a.:	279'279.65
-------------------------------	---------------------	--------------------	------------	------------

#### Energie-Contracting

Siedlungen Feld & Engel	Laufzeit: 21 Jahre	Ablauf: 30.09.2035	Grundgebühr p.a.:	109'891.00
Siedlung Zurlinden	Laufzeit: 15 Jahre	Ablauf: 30.09.2032	Grundgebühr p.a.:	24'929.00
Siedlung Zypressen	Laufzeit: 15 Jahre	Ablauf: 30.09.2032	Grundgebühr p.a.:	24'733.00
Siedlungen Erna & Stüdli	Laufzeit: 14 Jahre	Ablauf: 31.12.2024	Grundgebühr p.a.:	134'018.00
Siedlung Manegg	Laufzeit: 32 Jahre	Ablauf: 31.12.2049	Grundgebühr p.a.:	45'941.00

### Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen

	2023	2022
Entschädigungen Vorstand gemäss städtischem Reglement	95'349.65	95'349.65
Entschädigungen Kommissionen	19'240.00	24'510.00
<b>Total Entschädigungen netto</b>	<b>114'589.65</b>	<b>119'859.65</b>
Zuzüglich Sozialleistungen	6'036.65	6'617.80
<b>Total Entschädigungen brutto</b>	<b>120'626.30</b>	<b>126'477.45</b>

# 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 2023 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, 30. Januar 2024

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

Leitende Revisorin  
Zugelassene Revisionsexpertin

# Verwendung des Bilanzgewinns

Antrag des Vorstandes

CHF

	Zins	2023	Zins	2022
Vortrag vom Vorjahr		1'717'108.91		1'709'005.21
Jahresgewinn		228'660.72		183'355.05
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>		<b>1'945'769.63</b>		<b>1'892'360.26</b>
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven		12'000.00		10'000.00
Verzinsung des Genossenschaftskapitals	1.50 %	197'716.35	1.25 %	165'251.35
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>1'736'053.28</b>		<b>1'717'108.91</b>



# Liegenschaften der GBMZ

per 31. Dezember / CHF

Liegenschaften Strasse	Hausnummern	Bezugsjahr	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	1 bis 1.5 Zimmer	2 bis 2.5 Zimmer	3 bis 3.5 Zimmer	4 bis 4.5 Zimmer	5 bis 5.5 Zimmer	Bastelräume	Magazine / Lagerräume	Siedlungslokale	Gewerberäume und Sondernutzungen
<b>Siedlung Feld</b>			<b>10</b>	<b>100</b>		<b>5</b>	<b>63</b>	<b>28</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		
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						
<b>Siedlung Engel</b>			<b>10</b>	<b>104</b>	<b>21</b>	<b>23</b>	<b>50</b>	<b>10</b>					
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							
<b>Siedlung Zurlinden</b>			<b>8</b>	<b>80</b>	<b>3</b>	<b>29</b>	<b>46</b>	<b>2</b>		<b>1</b>	<b>1</b>		
Aemterstrasse	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			
<b>Siedlung Zypressen</b>			<b>8</b>	<b>62</b>		<b>15</b>	<b>39</b>	<b>8</b>			<b>1</b>	<b>1</b>	
Ernastrasse	18	1929	1	10			5	5			1		Büro Verwaltung
Zypressenstrasse	141 / 143 / 145	1929	3	30		15	15						
Hohlstrasse	191 / 193 / 195 / 197	1929	4	22			19	3				1	
<b>Siedlung Erna</b>			<b>27</b>	<b>192</b>	<b>5</b>	<b>34</b>	<b>146</b>	<b>7</b>		<b>4</b>	<b>1</b>		
Zypressenstrasse	118 / 120 / 122 / 124 / 126	1930	5	38		6	32			4			Atelier, Hauswartbüro und Werkstatt, Kinderhort, Alters- pflgewohnung, Arztpraxis
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					
<b>Siedlung Stüdi</b>			<b>18</b>	<b>142</b>	<b>5</b>	<b>39</b>	<b>92</b>	<b>6</b>			<b>3</b>		
Stüdiweg	3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9 / 10	1931	8	60	2	22	36						2 Büros, Kindergarten, Ladenlokal, Einzelzimmer
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		
<b>Siedlung Neunbrunnen (auf Baurechtsland)</b>			<b>17</b>	<b>75</b>		<b>9</b>	<b>6</b>	<b>43</b>	<b>17</b>	<b>5</b>		<b>1</b>	
Neunbrunnenstrasse	78 / 80 / 82 / 84 / 86 / 88 / 90 / 92 / 94 / 96	2002	10	10					10				6 Mehrzweckräume, 71 PP
Neunbrunnenstrasse	70 / 72 / 74 / 76 / 98 / 100 / 102	2002	7	65		9	6	43	7	5		1	
<b>Siedlung Klee</b>			<b>10</b>	<b>166</b>		<b>15</b>	<b>44</b>	<b>84</b>	<b>23</b>			<b>1</b>	
Heinrich-Wolff-Strasse	21	2011	1	17			4	6	7				3 Gewerberäume, KITA, Hauswartbüro, 117 PP
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				
<b>Siedlung Suteracher</b>			<b>1</b>	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>15</b>		<b>1</b>					
Am Suteracher	61	1994	1	19	3	15		1					
<b>Siedlung Manegg</b>			<b>4</b>	<b>85</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>23</b>	<b>32</b>	<b>20</b>				
Maneggplatz	18 / 20 / 22	2017	3	62	1	5	17	20	19				2 Gewerberäume, KITA, Hauswartbüro, 52 PP
Tuchmacherstrasse	46	2017	1	23		4	6	12	1				
<b>N-Joy</b>			<b>1</b>	<b>3</b>				<b>1</b>	<b>2</b>				
Heinrich-Wolff-Strasse	10	2008	1	3				1	2				
<b>Loft1</b>			<b>1</b>	<b>13</b>	<b>12</b>		<b>1</b>						
Erismannstrasse	2	2007	1	13	12		1						2 Gewerberäume, 7 PP
<b>TOTAL</b>			<b>115</b>	<b>1'041</b>	<b>50</b>	<b>193</b>	<b>510</b>	<b>222</b>	<b>66</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	

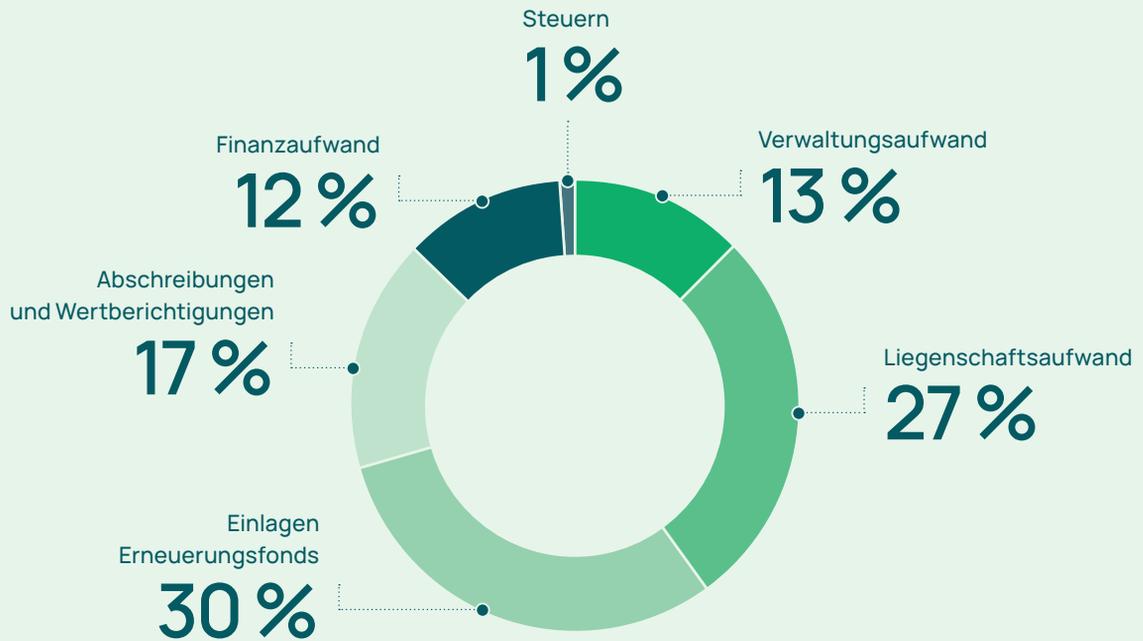
<sup>1</sup> Das Land wurde der GBMZ geschenkt. Vorsichtig geschätzt beläuft sich der Schenkungswert auf CHF 1'300'000.00, was sich aus der Mietzinsverfügung des Kantons Zürich ergibt. Auf eine Aktivierung des Schenkungswertes wird mangels handelsrechtlicher Pflicht verzichtet.

<sup>2</sup> Geschätzt

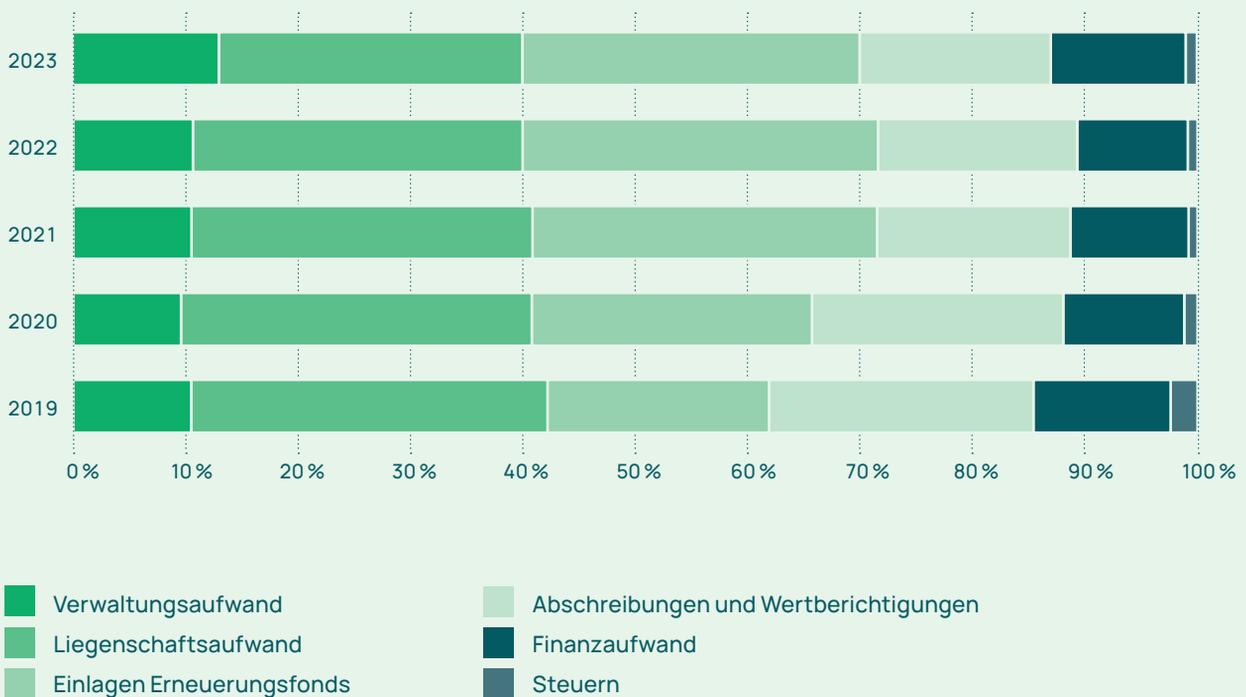
Anlagewert brutto per 31.12.2022	Aktivierungen 2023	Anlagewert brutto per 31.12.2023	Abschreibungskonti per 31.12.2022	Einlagen 2023 in die Abschreibungskonti	Abschreibungskonti per 31.12.2023	Anlagewert netto per 31.12.2023 (= Buchwert)	Gebäudeversicherungswert (1130 %)
12'813'348.05	2'750'000.00	15'563'348.05	4'068'883.15	114'944.65	4'183'827.80	11'379'520.25	29'650'000.00
12'395'974.45	200'000.00	12'595'974.45	3'804'968.05	87'910.05	3'892'878.10	8'703'096.35	25'080'000.00
10'081'222.30	0.00	10'081'222.30	3'223'208.05	68'580.15	3'291'788.20	6'789'434.10	18'983'945.00
11'958'542.55	0.00	11'958'542.55	3'031'257.95	89'272.85	3'120'530.80	8'838'011.75	20'086'439.00
24'146'995.10	0.00	24'146'995.10	8'115'856.85	160'311.40	8'276'168.25	15'870'826.85	60'325'297.00
11'572'389.90	0.00	11'572'389.90	7'147'922.65	0.00	7'147'922.65	4'424'467.25	37'398'410.00
26'678'899.47	442'122.00	27'121'021.47	6'561'343.10	411'193.55	6'972'536.65	20'148'484.82	29'691'087.00
75'025'446.92	4'821.70	75'030'268.62	9'939'384.60	765'425.75	10'704'810.35	64'325'458.27	66'732'176.00
5'678'112.00 <sup>1</sup>	0.00	5'678'112.00 <sup>1</sup>	1'540'578.55	41'375.35	1'581'953.90	4'096'158.10	6'735'903.00
49'082'492.92	31'643.75	49'114'136.67	6'084'876.90	553'474.65	6'638'351.55	42'475'785.12	40'690'925.00
2'132'339.30	0.00	2'132'339.30	135'075.70	19'972.65	155'048.35	1'977'290.95	1'650'000.00 <sup>2</sup>
6'350'000.00	0.00	6'350'000.00	608'487.60	57'415.10	665'902.70	5'684'097.30	7'873'619.00
247'915'762.96	3'428'587.45	251'344'350.41	54'261'843.15	2'369'876.15	56'631'719.30	194'712'631.11	344'897'801.00



# Der Mieterfranken 2023



## Der Mieterfranken im Laufe der Jahre



# Verzeichnis der Hypotheken, Darlehen und festen Vorschüsse

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten / CHF

	Stand am 31.12.2022	Aufstockung Rückzahlung	Amortisation 2023	Stand am 31.12.2023	Amortisation 2024
ZKB	17'500'000.00	0.00	0.00	17'500'000.00	0.00
ZKB	1'000'000.00	0.00	0.00	1'000'000.00	0.00
ZKB	4'000'000.00	0.00	0.00	4'000'000.00	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	-500'000.00	0.00	0.00	0.00
Bank Cler	3'050'000.00	-3'050'000.00	0.00	0.00	0.00
Bank Cler	500'000.00	-500'000.00	0.00	0.00	0.00
Bank Cler	3'785'000.00	0.00	-180'000.00	3'605'000.00	-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	4'000'000.00	0.00	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	4'200'000.00	0.00	-50'000.00	4'150'000.00	-50'000.00
PK Stadt Zürich	5'580'000.00	0.00	-60'000.00	5'520'000.00	-60'000.00
PK Stadt Zürich	350'000.00	0.00	-10'000.00	340'000.00	-10'000.00
PK Stadt Zürich	10'000'000.00	0.00	0.00	10'000'000.00	-100'000.00
Stadt Zürich	911'270.00	0.00	0.00	911'270.00	0.00

	Stand am 31.12.2022	Aufstockung Rückzahlung	Amortisation 2023	Stand am 31.12.2023	Amortisation 2024
wbg	1'805'530.00	0.00	- 277'780.00	1'527'750.00	- 277'780.00
wbg	3'245'450.00	0.00	- 190'910.00	3'054'540.00	- 190'910.00
AXA	3'625'000.00	0.00	0.00	3'625'000.00	0.00
AXA	1'265'500.00	0.00	0.00	1'265'500.00	0.00
AXA	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
<b>Total</b>	<b>144'378'250.00</b>	<b>- 4'050'000.00</b>	<b>- 768'690.00</b>	<b>139'559'560.00</b>	<b>- 868'690.00</b>

# Mietzinsertrag

CHF

	2023	2022
Siedlung Feld	1'018'195.00	967'248.50
Siedlung Engel	918'324.00	893'750.00
Siedlung Zurlinden	734'132.50	718'749.00
Siedlung Zypressen	739'640.50	695'630.50
Siedlung Erna	2'171'554.50	2'109'321.00
Siedlung Stüdi	1'232'740.00	1'239'134.50
Siedlung Neunbrunnen	1'571'233.50	1'542'876.50
Siedlung Klee	3'340'237.50	3'258'620.00
Siedlung Suteracher	251'171.00	234'966.00
Siedlung Manegg	2'004'685.00	1'973'633.00
N-Joy	94'809.00	93'192.00
Loft1	381'578.50	395'904.00
<b>Total Mietzinsertrag</b>	<b>14'458'301.00</b>	<b>14'123'025.00</b>

# Fonds und Reserven

CHF

	2023
<b>Erneuerungsfonds</b>	
Saldo am 1. Januar 2023	38'299'667.90
Einlagen	4'007'671.47
Entnahmen	-6'691'102.30
<b>Saldo am 31. Dezember 2023</b>	<b>35'616'237.07</b>
<b>Solidaritätsfonds</b>	
Saldo am 1. Januar 2023	1'036'971.30
Einlagen	74'187.50
Entnahmen	-0.00
<b>Saldo am 31. Dezember 2023</b>	<b>1'111'158.80</b>
<b>Gesetzliche Gewinnreserven</b>	
Saldo am 1. Januar 2023	435'000.00
Einlagen	10'000.00
<b>Saldo am 31. Dezember 2023</b>	<b>445'000.00</b>
<b>Freiwillige Gewinnreserven</b>	
Saldo am 1. Januar 2023	330'000.00
Einlagen	0.00
<b>Saldo am 31. Dezember 2023</b>	<b>330'000.00</b>

# Nettomieten, Nebenkosten und Genossenschaftskapital

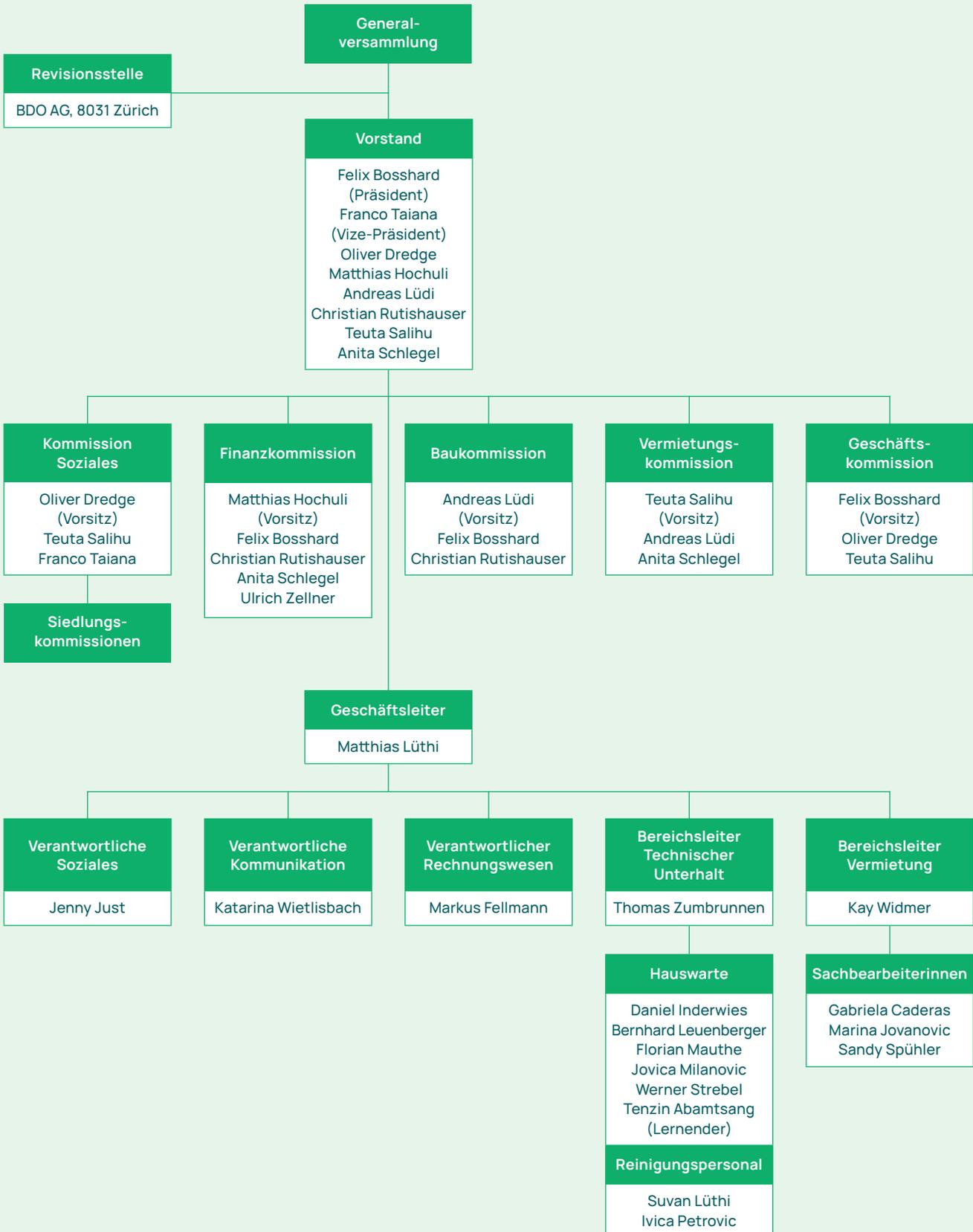
CHF

	Nettomiete von	Nettomiete bis	Heiz- und Nebenkosten	Genossen- schaftskapital
<b>Siedlung Feld</b>				
2-Zimmer-Wohnung	728.00	838.00	145.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	817.00	985.00	175.00	5'900.00
4-Zimmer-Wohnung	1'017.00	1'178.00	205.00	6'700.00
5-Zimmer-Wohnung	1'129.00	1'224.00	225.00	7'600.00
<b>Siedlung Engel</b>				
1-Zimmer-Wohnung	584.00	698.00	105.00	4'200.00
2-Zimmer-Wohnung	706.00	814.00	145.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	776.00	968.00	175.00	5'900.00
4-Zimmer-Wohnung	930.00	999.00	205.00	6'700.00
<b>Siedlung Zurlinden</b>				
1-Zimmer-Wohnung	499.00	616.00	108.00	4'200.00
2-Zimmer-Wohnung	671.00	784.00	149.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	759.00	1'042.00	180.00	5'900.00
4-Zimmer-Wohnung	986.00	1'010.00	211.00	6'700.00
<b>Siedlung Zypressen</b>				
2-Zimmer-Wohnung	801.00	939.00	145.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	787.00	1'030.00	175.00	5'900.00
4-Zimmer-Wohnung	1'084.00	1'217.00	205.00	6'700.00
4.5-Zimmer-Wohnung	2'115.00	2'115.00	205.00	8'000.00
<b>Siedlung Erna</b>				
1-Zimmer-Wohnung	641.00	741.00	108.00	4'200.00
2-Zimmer-Wohnung	690.00	964.00	149.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	880.00	1'057.00	180.00	5'900.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1'835.00	1'835.00	175.00	8'000.00
4-Zimmer-Wohnung	1'083.00	1'179.00	211.00	6'700.00
Alterswohnungen (4 x 3-Zimmer-Wohnungen)	3'880.00	3'880.00	360.00	8'400.00
<b>Siedlung Stüdl</b>				
1-Zimmer-Wohnung	450.00	576.00	72.00	4'200.00
2-Zimmer-Wohnung	595.00	715.00	96.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	639.00	824.00	118.00	5'900.00
4-Zimmer-Wohnung	862.00	905.00	137.00	6'700.00

	Nettomiete von	Nettomiete bis	Heiz- und Nebenkosten	Genossen- schaftskapital
<b>Siedlung Neunbrunnen</b>				
2.5-Zimmer-Wohnung	1'012.00	1'458.00	125.00	12'000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1'270.00	1'644.00	135.00	15'000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1'388.00	1'809.00	150.00	18'000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1'693.00	1'975.00	155.00	24'000.00
5.5-Zimmer-REFH	2'304.00	2'304.00	150.00	28'000.00
<b>Siedlung Klee</b>				
2.5-Zimmer-Wohnung	1'077.00	1'275.00	115.00	23'000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1'266.00	1'595.00	145.00	28'000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1'420.00	1'868.00	165.00	33'000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1'711.00	1'981.00	185.00	36'000.00
<b>Siedlung Suteracher</b>				
1.5-Zimmer-Wohnung	746.00	782.00	70.00	5'000.00
2.5-Zimmer-Wohnung	929.00	1'214.00	80.00	6'000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	3'089.00	3'089.00	175.00	12'000.00
<b>Siedlung Manegg</b>				
1.5-Zimmer-Wohnung	1'070.00	1'070.00	95.00	21'000.00
2.5-Zimmer-Wohnung	1'200.00	1'477.00	105.00	25'000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1'477.00	1'865.00	135.00	30'000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1'726.00	2'420.00	155.00	37'000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1'944.00	2'430.00	170.00	40'000.00
<b>N-Joy</b>				
4.5-Zimmer-Wohnung	2'492.00	2'492.00	150.00	
5.5-Zimmer-Wohnung	2'709.00	2'774.00	200.00	
<b>Loft1</b>				
1-Zimmer-Loftwohnung	1'875.00	2'294.00	300.00	
3-Zimmer-Loftwohnung	4'409.00	4'409.00	500.00	

# Das Organigramm der GBMZ

Stand Februar 2024



# GBMZ

Gemeinnützige Bau- und  
Mietergenossenschaft Zürich

## Büro

Hohlstrasse 195, 8004 Zürich  
044 245 90 70, info@gbmz.ch, gbmz.ch

## Öffnungszeiten

Dienstag und Mittwoch  
14.00 – 17.00 Uhr

---

### IMPRESSUM

**Herausgeber** GBMZ Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich | **Kontakt** GBMZ, Hohlstrasse 195, 8004 Zürich, Telefon 044 245 90 70, info@gbmz.ch, gbmz.ch | **Redaktion** Vorstand und Verwaltung GBMZ | **Lektorat** GBMZ | **Gestaltung** Crafft AG, Zürich, crafft.ch | **Druck** Haas Offsetdruck, haas-offsetdruck.ch | **Auflage** 1111 Exemplare | **Papier** Refutura GSM FSC, 100% Altpapier, Blauer Engel zertifiziert

### BILDVERZEICHNIS

Titelbild: Nathalie Kupferschmid | Seite 4: Cyrill Krähenbühl | Seite 5: Matthias Lüthi | Seite 7: SiKo Manegg, Manu Heim | Seite 8: Andreas Lüdi | Seite 10: Lukas Walpen | Seite 16: Lukas Walpen | Seite 23: Matthias Lüthi | Seite 26: Nathalie Kupferschmid

