

2024



Jahresbericht Kommissionen

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

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 2024
- 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



2024 auf einen Blick



davon 25 Umsiedlungen und 1 an das Jugendwohnnetz



Eigenkapital

CHF 15'995'467

-5.7%

Hypotheken, Darlehen,
Feste Vorschüsse

CHF 131'640'870

+0.4%

Depositenkasse

CHF 17'420'102

1041

vermietete Wohnungen

328

Nebenobjekte

16

Mitarbeitende

mit total
1290 Stellenprozenten

+10.6%

-7%

+6.4%

Mietzinsenertrag

CHF 15'991'707

Verwaltungsaufwand

CHF 1'799'995

Liegenschaftsaufwand

CHF 4'345'318

ohne Einlagen in Erneuerungsfonds



Gebäude Anlagekosten

(in CHF vor Abschreibungen)

251'802'049

Gebäudeversicherungssumme

CHF 363'223'354



Photovoltaik-Erträge

437'564 kWh

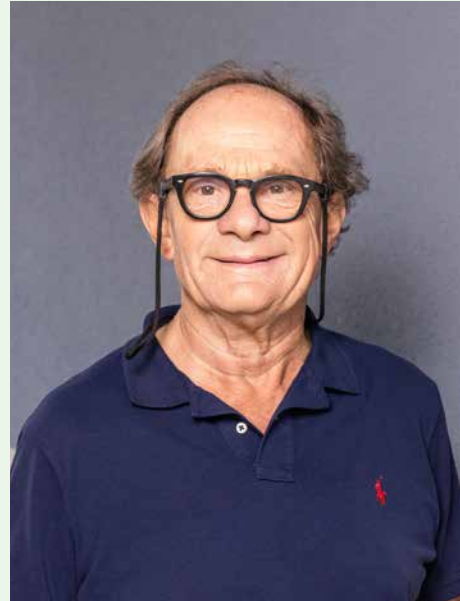
Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Das Jahr 2024 war ein ganz besonderes für unsere Genossenschaft – wir feierten unser 100-jähriges Bestehen! Zahlreiche Veranstaltungen schufen unvergessliche Erinnerungen, die uns noch lange begleiten werden. Ein Höhepunkt bei wunderbarem Sommerwetter war das Sommerfest am 31. August auf dem Bauschänzli mitten in Zürich.

Speziell hervorzuheben sind unter anderem die Spielecke für Kinder, der Druck von T-Shirts und Taschen, das Fotoshooting, die Erzählecke zu persönlichen Erlebnissen aus der Geschichte und dem Zusammenleben in der GBMZ, die gehaltvolle Ansprache unserer Festrednerin Jacqueline Badran sowie die abwechslungsreichen musikalischen Darbietungen und Bands, die zum Tanzen und Mitfeiern einluden. Der Jubiläumsfilm wurde uraufgeführt und kann auch jederzeit auf unserer Website angeschaut werden. Alle, die dabei waren, nehmen einzigartige Erinnerungen mit.

Neben diesem zentralen Fest fanden auch viele weitere Anlässe statt. Das breite Angebot reichte vom Eisstockschiessen über Besichtigungen von der Schaukäserei, der Brauerei Oerlikon, des Schokoladenmuseums und des Landesmuseums, über Filmvorführungen, einem FCZ-Match bis zu verschiedenen Siedlungsfesten. Das vielfältige Programm bot mit all diesen Angeboten für alle etwas Besonderes. Diese Vielfalt wurde nur durch den grossen Einsatz vieler engagierter Mieter:innen möglich – dafür ein herzliches Dankeschön!

Vorstand und Verwaltung befassten sich im Jubiläumsjahr aber nicht nur mit dem Jubiläum und den regelmässigen Geschäften, sondern auch mit der Zukunft unserer Siedlungen. Nachdem wir die strategische Bauplanung im Jahr 2021 vorgestellt hatten und die Sanierung der Siedlungen Zypressen sowie Feld realisiert haben, ging



es um die Weiterentwicklung der Stammsiedlungen Engel, Zurlinden und Erna. Zu den Siedlungen Engel und Erna liessen wir vertiefte Machbarkeitsstudien durchführen, die wir an einer Informationsveranstaltung im Jahr 2025 vorstellen werden. Auch die Revision der Statuten und Reglemente nahm der Vorstand in Angriff, mit dem Ziel, diese an der nächsten Generalversammlung vorzustellen.

Nach langem Warten erhielten wir vor den Sommerferien den langersehnten Bauentscheid zum Ersatzneubau der Siedlung Stüdl. Erfreulicherweise führten die vielen Gespräche mit potentiellen Einsprechern dazu, dass kein Rekurs gegen dieses Bauprojekt einging. Somit ist der Bauentscheid rechtskräftig und wir konnten zusammen mit den Architekten und der Bauleitung mit der Planung der Realisierung beginnen.

Auch in den kommenden 100 Jahren wird sich unsere Genossenschaft weiterentwickeln. Wir freuen uns auf die Realisierung unseres Ersatzneubaus und auf weitere Bauprojekte, mit denen wir auch in Zukunft vielen Menschen schöne und preiswerte Wohnungen anbieten können.

Felix Bosshard, Präsident

Jahresbericht 2024

Rückblick der Geschäftskommission

Die Geschäftskommission bereitet wichtige Themen für den Vorstand vor. Dazu gehören die Jahresplanung, strategische Schwerpunkte, Organisationsentwicklung, Personalplanung sowie die interne und externe Kommunikation.

Ein zentraler Fokus im ersten Quartal war die Überarbeitung und Aktualisierung des Strategiepapieres 2024–2026. Die Inhalte des Workshops vom Herbst 2022 wurden präzisiert und die daraus entstandenen Aufgaben und Prioritäten für die Weiterentwicklung der Genossenschaft festgehalten. Das überarbeitete Arbeitspapier zeigt auf, welche Themen für die Genossenschaft relevant sind und wo Handlungsbedarf besteht. Die sich daraus ergebenden Aufgaben wurden in einem Themenspeicher den einzelnen Kommissionen zugewiesen. Ziel ist es, die erarbeitete Strategie stärker in die Entscheidungsprozesse der zuständigen Gremien einzubinden.

Vorstands-Workshops

Die Kommission befasste sich weiter mit der Planung und Vorbereitung der Vorstands-Workshops. Das Thema des ersten Workshops des Jahres war die Revision der Statuten. Es wurde geklärt, was zwingend in den Statuten geregelt werden muss und was besser in einem Reglement festgehalten werden soll. Im Anschluss wurde mit Personen aus verschiedenen Kommissionen eine Arbeitsgruppe für die Statutenrevision gebildet.

Das Thema des zweiten Workshops war die strategische Bauplanung mit einer Besichtigung der Überbauung Erlenmatt in Basel. Die von externen Büros mit der Baukommission erarbeiteten Machbarkeitsstudien für die Siedlungen Engel und Erna wurden dabei Geschäftsleitung und Vorstand vorgestellt. Diese Erkenntnisse flossen in die Weiterentwicklung der strategischen Bauplanung und in die Vorbereitung der Informationsveranstaltung ein.

Die rechtskräftige Baubewilligung für den Ersatzneubau der Siedlung Stüdi wird die Arbeitslast der Geschäftsstelle weiter erhöhen. In den nächsten Jahren kommen mit den Sanierungsprojekten und dem Neubau zahlreiche arbeitsintensive Aufgaben auf die Geschäftsleitung zu. Daher wird eine neue Stelle für die Bereichsleitung Bau geschaffen. Der Geschäftsleiter wird diese Aufgabe künftig übernehmen. Die Geschäftskommission hat gemeinsam mit ihm die Grundlagen für die Ausschreibung der Geschäftsleitungsstelle erarbeitet. Ziel ist es, die Position im ersten Quartal 2025 zu besetzen.

Mit diesen strategischen Weichenstellungen sorgt die Geschäftskommission dafür, dass die Genossenschaft zukunftsfähig bleibt und Weiterentwicklungen aktiv vorangetrieben werden.

Felix Bosshard, Geschäftskommission

Rückblick der Finanzkommission

Die Finanzkommission hielt im Jahr 2024 drei Sitzungen ab: zum Jahresabschluss des Vorjahres, zum Halbjahresabschluss im Sommer und zur Budgetbesprechung des Folgejahres im letzten Quartal.

Rückblick

Das grösste Bauprojekt der letzten drei Jahre, die Sanierung der Siedlung Feld, konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Die Kosten waren mit CHF 9.9 Mio. leicht höher als die budgetierten CHF 9.1 Mio. Zusätzliche Ausgaben entstanden insbesondere bei der Heizung und der Innenhofgestaltung.

Die Bilanz der GBMZ ist weiterhin sehr gesund und wir waren in der Lage, Hypotheken von CHF 7.9 Mio. zurückzuzahlen. Die bewährte Strategie, Hypothekenfälligkeiten auf verschiedene Jahre zu staffeln, sorgt für Stabilität bei den Zinskosten und schützt vor kurzfristigen Schwankungen.

Ein zentrales Thema des Jahres waren die Mietzinserhöhungen, die je nach Siedlung per 1. Juli 2024 oder per 1. September 2024 angekündigt wurden. Verständlicherweise waren die Erhöhungen ein laufendes Thema im Jahr 2024, sowohl bei Veranstaltungen als auch der Generalversammlung. Wir nehmen die Auswirkungen der höheren Mieten auf unsere Genossenschafter:innen sehr ernst. Gleichzeitig müssen wir weiterhin die finanzielle Gesundheit der GBMZ im Blick behalten. Diese beiden Aspekte miteinander in Einklang zu bringen, ist nicht immer einfach. In den kommenden Jahren stehen zudem weitere grosse Bauprojekte an, wie im Bericht der Baukommission zu lesen ist. Auch hat sich gezeigt, dass der Unterhalt der komplexen Neubausiedlungen wie Klee und Manegg verhältnismässig kostenintensiv ist. Trotzdem setzen wir alles daran, ausgewogene Lösungen zu finden, die sowohl die Bedürfnisse unserer Mitglieder als auch die langfristige Stabilität der Genossenschaft berücksichtigen.

Seit Ende der 1990er-Jahre war Ueli Zellner Teil der Finanzkommission. Nach über 25 Jahren ist er 2024 aus der Kommission verabschiedet worden. Wir danken ihm herzlich für seinen langjährigen Einsatz. Neu dazugestossen ist Christian Rutishauser, unser städtischer Vertreter im Vorstand. Damit besteht die Finanzkommission neu ausschliesslich aus Vorstandsmitgliedern.

Ausblick

Die Planung der Siedlung Stüdli schreitet voran und die Baukosten beliefen sich per Ende 2023 auf CHF 5.4 Mio. Das zeigt die hohen Investitionen, die es schon vor dem Baustart braucht, um eine neue Siedlung dieser Grössenordnung planen zu können.

Im Jahr 2025 wird nach aktuellem Planungsstand die Finanzierung der Siedlung Stüdli ein wichtiger Fokus. Wie es die neue Bau- und Finanzplanung 2025–2065 zeigt, rechnen wir mit einem starken Anstieg unserer Hypotheken. Das steht in engem Zusammenhang mit dem weiterhin hohen Sanierungsbedarf in unseren Stammsiedlungen und erfordert zusätzliche finanzielle Ressourcen. Denn in der Regel ist ein hoher Anteil der Baukosten werterhaltend und nicht wertvermehrend. Das hat für die Mieter:innen den Vorteil, dass die Mieten weniger stark ansteigen. Für die Genossenschaft heisst es, dass die Kosten, welche nicht durch den Erneuerungsfonds gedeckt werden, über die Jahresrechnung oder die Aufnahme neuer Hypotheken finanziert werden müssen.

Der Leitzins der Schweizerischen Nationalbank hat sich im Jahr 2024 schneller als allgemein erwartet von zu Beginn 1.75% bis im Dezember in vier Schritten auf 0.5% reduziert. In den kommenden Monaten sind daher keine weiteren Mietzinserhöhungen absehbar. Stattdessen erwarten wir stabile oder allenfalls leicht sinkende Mietzinse.

Die GBMZ steht vor herausfordernden, aber wichtigen Aufgaben für die Zukunft. Gemeinsam mit den Genossenschafter:innen wollen wir die finanzielle Stabilität sichern und die anstehenden Bauprojekte erfolgreich umsetzen.

Matthias Hochuli, Vorsitz Finanzkommission

Grundstück der heutigen Siedlung Manegg (Green City) 1918–1937





Wohnzimmer 1948,
Siedlung Erna

Rückblick der Kommission Soziales

Das Jahr 2024 brachte erneut personelle Veränderungen in der Kommission Soziales (SozKo) mit sich. Nach der Übernahme des Vorsitzes durch Oliver Dredge im Jahr 2023 haben sich im Mai 2024 die neu gewählten Vorstandsmitglieder Karin Keller und Thomas Nyffenegger bereit erklärt, in der Kommission mitzuwirken. Damit konnte der durch den Rücktritt des langjährigen Vorstandsmitglieds Franco Taiana frei gewordene Platz gleich doppelt besetzt werden.

Im Jahr 2024 fanden insgesamt sieben Sitzungen der SozKo statt. Zusätzlich trafen sich die Arbeitsgruppen «Solifonds» und «Mitwirkung» jeweils dreimal. Über die Hälfte dieser Treffen wurde online durchgeführt. Darüber hinaus wurden zwei SiKo-Foren organisiert, und zwei SozKo-Mitglieder beteiligten sich aktiv an einem runden Tisch mit Bewohner:innen der Siedlung Feld.

Solidaritätsfonds und Mitwirkung

Aufgrund der hohen Arbeitsbelastung durch die 100-Jahr-Feierlichkeiten wurde der Zeitplan für den Solidaritätsfonds angepasst. Die Überarbeitung des Reglements wurde nach einer ersten internen Vorstandsprüfung und rechtlichen Begutachtung in der zweiten Jahreshälfte fortgesetzt. Insbesondere bei den Ausführungsbestimmungen und Berechnungsgrundlagen wurden weitere Schritte unternommen und zusätzliche externe sozialrechtliche Expertisen hinzugezogen. Das Ziel bleibt, das Reglement gemeinsam mit der Statutenrevision der Generalversammlung 2025 vorzulegen.

Die neu gegründete Arbeitsgruppe «Mitwirkung» widmet sich den Mitwirkungsmöglichkeiten innerhalb der Genossenschaft. In einem ersten Schritt sollen bestehende Strukturen und Möglichkeiten der Mitbestimmung und Mitwirkung den Genossenschaftler:innen klarer kommuniziert werden.

Die beiden SiKo-Foren im April und Oktober wurden von jeweils bis zu 17 SiKo-Mitgliedern besucht. Bei den Treffen im Siedlungslokal an der Hohlstrasse informierten die SozKo und die Geschäftsstelle über aktuelle Themen und Projekte. Konkret behandelte Themen waren unter anderem der Ersatz von Hochbeeten sowie die Einführung eines digitalen Buchungstools für Gemeinschaftsräume. Darüber hinaus wurden die Rollenverständnisse und Herausforderungen der SiKos und deren Mitglieder sowie mögliche Unterstützungsmassnahmen diskutiert. Für alle Beteiligten – SozKo, SiKos und die Geschäftsstelle – haben sich diese Foren als wertvoller Austausch erwiesen und eine halbjährliche Fortsetzung wurde beschlossen.

100 Jahre GBMZ: Begegnung und Austausch

Ein besonderer Schwerpunkt im Jahr 2024 lag auf den Feierlichkeiten zum 100-jährigen Jubiläum der Genossenschaft. Diese wurden von den SiKos, weiteren engagierten Genossenschaftler:innen und der Geschäftsstelle – insbesondere durch Jenny Just und Katarina Wietlisbach – organisiert.

Die Veranstaltungen boten zahlreiche Gelegenheiten für siedlungsübergreifende Begegnungen und förderten auch den Austausch zwischen Genossenschaftler:innen und Mitarbeitenden. Besonders beeindruckend war das Engagement der ehrenamtlichen SiKo-Mitglieder und Genossenschaftler:innen, welche die Jubiläumsveranstaltungen mit viel Herzblut organisierten und durchführten.

Ein herzlicher Dank gilt allen, die sich Jahr für Jahr ehrenamtlich dafür einsetzen, dass solche Begegnungen stattfinden. Sie schaffen wichtige Momente des Miteinanders, die das Leben in der GBMZ enorm bereichern. Die Veranstaltungen verdeutlichten auch die gelebte Vielfalt und Durchmischung innerhalb der Genossenschaft.

Oliver Dredge, Vorsitz Kommission Soziales

Rückblick der Baukommission

Nach Abschluss der Sanierungen der Siedlungen Zypressen, Feld und Suteracher widmeten wir uns in der Baukommission schwerpunktmässig der Überprüfung unserer Baustrategie. Dies beinhaltete unter anderem auch die zwei vertiefteren Machbarkeitsstudien für die Siedlungen Engel und Erna.

Anfang August 2024 haben wir die rechtskräftige Baubewilligung für den Ersatzneubau Stüdl erhalten. Wir freuen uns deshalb, dass wir die Ausführungsplanung starten konnten und die Realisierung nach der langjährigen Projektierungsphase begann.

Wir werden somit auch in Zukunft weiter mit den spannenden Herausforderungen des genossenschaftlichen Bauens konfrontiert sein.

Strategische Bauplanung

In der strategischen Bauplanung überprüfen wir regelmässig unsere Liegenschaften und Projekte und entscheiden, wie wir sie in den kommenden Jahren weiterentwickeln können.

Wichtige Schwerpunkte dabei sind der Gebäudeunterhalt, bezahlbarer Wohnraum für verschiedene Bedürfnisse und die Nachhaltigkeit. Dies alles unter der Berücksichtigung unserer finanziellen Ressourcen. Die stark gestiegenen Grundstücks- und Liegenschaftspreise verunmöglichten es uns, diese zu erwerben, ohne von unserem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, abzuweichen.

Die vertiefteren Machbarkeitsstudien der Siedlungen Engel und Erna dienen der Anpassung der Baustrategie. Diese haben wir an einem Workshop am 26. Oktober 2024 dem Gesamtvorstand und den interessierten Personen der Geschäftsstelle vorgestellt. Nach der positiven Entscheidung zur Umsetzung wurden die Genossenschaftler:innen im Dezember informiert. Eine Präsentation für alle Mitglieder folgte im Januar 2025.

Machbarkeitsstudie Siedlung Engel

Um das Potential der Siedlung Engel zu prüfen, führten Susanne Müller und Christian Brunner von BM+OBV Architekten eine Machbarkeitsstudie durch. In einem spannenden und erfolgreichen Austausch mit ihnen kamen wir zum Schluss, dass

die Variante Teilersatz mit Dachausbau bei den bestehend bleibenden Liegenschaften der Siedlung die erfolgversprechendste betreffend unserer Kriterien (Erhalt kostengünstiger Mieten, Wohnungsmix und Nachhaltigkeit) ist. Umso mehr, als dass auch die städtischen Ämter eine positive Rückmeldung dafür gegeben haben.

Machbarkeitsstudie Siedlung Erna

Da die Siedlung Erna als schutzwürdig eingestuft ist, haben wir das Büro Planzeit mit einer Machbarkeitsstudie zu verschiedenen Sanierungsvarianten beauftragt. Aus den erarbeiteten Optionen haben wir uns für die Varianten Dachausbau, Wohnungszusammenlegungen und den Einbau eines Aufzugs in einer Eckliegenschaft entschieden. Diese Optionen haben wir zur weiteren Prüfung der Denkmalpflege vorgelegt. Die frühe Einbindung der Denkmalpflege wurde sehr positiv aufgenommen und wir erhielten für alle Varianten eine zustimmende Beurteilung. Allerdings wurden wir aufgefordert, für das geplante Bauprojekt einen Wettbewerb zu veranstalten, an dem auch die Denkmalpflege beteiligt ist.

Luftaufnahme Siedlung Zurlinden 1929



Projekte

Siedlung Stüdlı

Nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung starteten wir mit den Architekt:innen und Fachplaner:innen voller Kraft und Elan in die Ausführungsphase. Die gute Zusammenarbeit verspricht eine erfolgreiche Umsetzung unseres Neubauprojektes.

Grünwald

Da sich die Rahmenbedingungen seitens der Stadt im Jahr 2024 immer noch nicht geändert haben, warten wir noch stets auf ihren Finanzierungsvorschlag. Falls dieser die Übernahme sämtlicher Kosten bis zur rechtskräftigen Baubewilligung beinhaltet, werden wir uns weiter am Projekt Grünwald beteiligen.

Sanierungen

Siedlung Feld

Nach Fertigstellung der Umbauarbeiten im Jahr 2023 konnte im Frühjahr 2024 auch die Neugestaltung des Innenhofes erfolgreich abgeschlossen werden.

Siedlung Suteracher

Die Sanierungsarbeiten inklusive der Umgebungsarbeiten – Förderung der Biodiversität – verliefen reibungslos und konnten unter Einhaltung des Kostenvoranschlages im November beendet werden.

Biodiversität/Hitzeminderung:

Anfang Jahr startete das Tiefbauamt Zürich das Projekt «Quartierblöcke», das heisst, Quartierstrassen sollen vom motorisierten Durchgangsverkehr entlastet und mehr Platz für das Quartierleben und den Grünraum geschaffen werden.

In zwei ersten Workshops wurden aus neun möglichen Standorten vier für ein Pilotprojekt ausgewählt. Auch dank unserer Studie durch Planikum – Aufhebung Schreinerstrasse zugunsten einer begrünten Begegnungszone – gehören wir mit den Siedlungen Feld und Engel zu einem dieser Blöcke. Er wird durch die «Eisenbahnschleife Aussersihl», die Tramlinie 8, Lang- und Badenerstrasse definiert. Mittels drei Forumsveranstaltungen soll nun ermittelt werden, was für langfristige Massnahmen erforderlich sind und welche man kurzfristig umsetzen kann. Wir sind froh, dass wir so nicht nur einen Beitrag für unsere Siedlungen, sondern für das ganze Quartier leisten können.

Andreas Lüdi, Vorsitz Baukommission

Rückblick der Vermietungskommission

Wohnungswechsel und Umsiedlung Ersatzneubau Siedlung Stüdlı

Im Jahr 2024 fanden insgesamt 46 Wohnungswechsel statt, darunter 25 interne Umsiedlungen. Ein Wechsel erfolgte an das Jugendwohnnetz. Alle Umsiedlungen in der Siedlung Stüdlı konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Für den Start des Ersatzneubaus steht nun nichts mehr im Wege, und wir sind froh, dass für alle Mieter:innen eine passende Lösung gefunden wurde.

Statutenrevision und Belegungsvorschriften

Im Zuge der Statutenrevision wurden auch die Belegungsvorschriften eingehend diskutiert. Ein wichtiger Meilenstein war der Vorstands-Workshop im Juni 2024, an dem der Vorstand gemeinsam mit der Geschäftsstelle zahlreiche Optionen geprüft und abgewogen hat. Auf dieser Grundlage legte der Vorstand die strategische Richtung fest und beauftragte die Vermietungskommission einen konkreten Vorschlag für die Anpassung der Statuten zu erarbeiten. Die VeKo hat sich im Herbst intensiv mit diesem Auftrag auseinandergesetzt und dem Vorstand einen Entwurf präsentiert, welcher sich zum jetzigen Zeitpunkt in der rechtlichen Prüfung befindet. Das Ziel der Anpassung der Belegungsvorschriften ist es, den vorhandenen Wohnraum optimal zu nutzen und dabei den genossenschaftlichen Grundwerten gerecht zu werden.

Interessiertenliste

Im Zusammenhang mit der Anpassung der Belegungsvorschriften hat die VeKo ebenfalls den Umgang mit der Interessiertenliste evaluiert und sich zum Jahresziel 2025 gesetzt, die Interessiertenliste offener und zielgerichteter zu gestalten.

Erfüllung der Vorgaben zur sozialen Durchmischung

Regelmässig gleichen wir die Siedlungsstatistik mit unserer Zusammensetzung der Mieterschaft ab. Es freut uns, dass wir unsere Vorgaben zur sozialen Durchmischung einhalten. Unsere Siedlungen spiegeln weitgehend die Zürcher Bevölke-

rung wider. Dadurch fördern wir die Vielfalt innerhalb der Siedlungen und stärken den sozialen Zusammenhalt.

Ausblick 2025

Im kommenden Jahr liegt ein besonderer Schwerpunkt auf der Umsetzung der neuen Statuten sowie auf der Optimierung der Interessiertenliste. Ziel bleibt es, Wohnraum weiterhin effizient und fair zu vergeben.

Teuta Salihu, Vorsitz Vermietungskommission

Rückblick der Kommunikationskommission

Die Kommunikationskommission (KomKo) wurde im Juni 2024 neu gegründet. Sie übernimmt die Kommunikationsaufgaben, die zuvor in der Geschäftskommission und in der früheren Kommission für Soziales und Kommunikation bearbeitet wurden.

Zusammen mit der Stelle für Kommunikation auf der Geschäftsstelle, die 2023 geschaffen wurde, kann die GBMZ damit die Kommunikation gegenüber Bewohnerschaft und Öffentlichkeit stärken und verbessern.

In der neu gebildeten KomKo sind zwei Vorstandsmitglieder vertreten: Thomas Nyffenegger und Karin Keller. Sie wurden beide an der Generalversammlung 2024 neu in den Vorstand gewählt. Mit einem beruflichen Hintergrund in Kommunikation (Karin Keller) und Digitalisierung (Thomas Nyffenegger) bringen sie die nötige Kompetenz für die Aufgaben der KomKo mit. In der KomKo arbeiten sie mit Katarina Wietlisbach und Matthias Lüthi von der Geschäftsstelle zusammen.

Neue Website und digitales Tool myGBMZ

Pünktlich auf das Jubiläumsjahr wurde die neue Website der GBMZ veröffentlicht. Sie informiert über unsere Genossenschaft, die Menschen, die sie prägen und stellt Siedlungen, Projekte und Aktivitäten vor.

Integriert in die Website ist das neue Service- und Communitytool myGBMZ. Auf dieser Plattform können die Bewohnenden Services wie Schadenmeldungen nutzen, sich über Veranstaltungen informieren, auf dem Marktplatz Sachen verkaufen und tauschen und vieles mehr.

Jubiläumsjahr 2024

Die Website und myGBMZ beschäftigten auch nach der Veröffentlichung. Es galt, die Plattform myGBMZ bekannt zu machen und noch besser auf die Bedürfnisse der Bewohnenden abzustimmen. Ein Prozess, der noch nicht abgeschlossen ist und die KomKo zusammen mit anderen Digitalisierungsfragen auch in den kommenden Jahren beschäftigen wird.

Das Jubiläum der GBMZ wurde 2024 mit verschiedenen Anlässen gefeiert, die zahlreiche Kommunikationsmassnahmen mit sich brachten. Hier zeigte sich die gute Zusammenarbeit im Team der Geschäftsstelle, insbesondere die Stellen für Soziales und Kommunikation waren sehr gespannt und engagiert im Jubiläumsjahr.

Interdisziplinäre Zusammenarbeit

Die KomKo arbeitet eng mit der Geschäftsstelle, dem Gesamtvorstand und den anderen Kommissionen zusammen. Ihr hauptsächliches Ziel ist es, aktiv gegenüber der Bewohnerschaft zu kommunizieren und transparent über Aktivitäten, Projekte und Entscheide zu informieren. Zudem wirkt die Kommunikation unterstützend bei der Förderung von Austausch und Gemeinschaft innerhalb der Genossenschaft.

Die KomKo traf sich im vergangenen Jahr dreimal. Sie arbeitete an einer Kommunikationsstrategie, die als interne Leitlinie für Vorstand und Geschäftsstelle entsteht, diskutierte Kommunikationsmöglichkeiten bei verschiedenen Projekten und erstellte eine Planung der Kommunikationsmassnahmen 2025.

Karin Keller, Vorsitz Kommunikationskommission



Unsere Jubilar:innen

Im Laufe des Jahres 2024 konnten folgende Genossenschafter:innen auf eine mehrjährige Mitgliedschaft zurückblicken:

25 Jahre



Antonio Bonfiglio
Majana Bozickovic
Marco Iezzi
Miroslavka Panovic

Kittiya Stocker
Christa Vogt
Zeljko Vukasinovic
Regina Zumsteg

50 Jahre

Elvezia Grotto

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



Bilanz

per 31. Dezember / CHF

AKTIVEN	Anhang	2024	2023
Flüssige Mittel		1'859'228.19	4'738'610.19
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.1	12'221.15	30'780.60
Übrige kurzfristige Forderungen	1.2	737.51	225.15
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.3	899'531.74	1'015'940.47
Umlaufvermögen		2'771'718.59	5'785'556.41
Finanzanlagen	1.4	107'130.00	107'130.00
Mobilien, Fahrzeuge und Einrichtungen	1.5	40'168.55	57'968.55
<i>Liegenschaften (brutto)</i>	1.5/1.6	251'802'049.06	251'344'350.41
<i>Abschreibungen Liegenschaften</i>	1.5	-59'723'600.30	-56'631'719.30
Immobilien		192'078'448.76	194'712'631.11
Baukonten	1.5/1.7	6'463'779.90	6'085'194.60
Total Sachanlagen		198'582'397.21	200'855'794.26
Immaterielle Vermögenswerte (Goodwill Loft1)	1.8	6'151'438.16	6'282'319.81
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		40'200.00	109'800.00
Anlagevermögen		204'881'165.37	207'355'044.07
TOTAL AKTIVEN		207'652'883.96	213'140'600.48

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	Anhang	2024	2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.1	303'998.89	734'416.10
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.2	868'690.00	868'690.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.3	148'358.90	214'803.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	2'869'755.80	2'367'616.44
Kurzfristiges Fremdkapital		4'190'803.59	4'185'525.69
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	147'281'011.78	155'132'039.29
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.6	911'270.00	911'270.00
Erneuerungsfonds		38'093'315.37	35'616'237.07
Solidaritätsfonds		1'181'016.30	1'111'158.80
100-Jahr-Jubiläum 2024		0.00	290'000.00
Langfristiges Fremdkapital		187'466'613.45	193'060'705.16
Fremdkapital		191'657'417.04	197'246'230.85
Genossenschaftskapital		13'151'400.00	13'173'600.00
Gesetzliche Gewinnreserven		457'000.00	445'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		330'000.00	330'000.00
Gewinnvortrag		1'736'053.28	1'717'108.91
Jahresgewinn		321'013.64	228'660.72
Bilanzgewinn		2'057'066.92	1'945'769.63
Eigenkapital		15'995'466.92	15'894'369.63
TOTAL PASSIVEN		207'652'883.96	213'140'600.48

Erfolgsrechnung

1. Januar bis 31. Dezember / CHF

	2024	2023
Mietzinsertrag (netto)	15'991'706.50	14'458'301.00
Sonstige betriebliche Erträge	291'496.59	265'832.76
Ertrag aus Leistungen	16'283'203.09	14'724'133.76
Personalaufwand Hauswarte	680'478.70	691'021.85
Eigenmiete Hauswarte	40'605.55	39'845.90
Material Hauswarte	74'169.55	64'420.77
Reparaturen und Unterhalt	2'541'149.85	2'330'141.17
Einlagen Erneuerungsfonds	4'638'306.50	4'007'671.47
Baurechtszinsen	279'279.65	279'279.65
Allgemeinstrom	196'485.45	171'385.05
Wasser und Abwasser	208'471.65	210'067.50
Kehrichtabfuhr	50'155.40	50'386.30
Versicherungen	164'629.20	152'894.40
Übriger betrieblicher Aufwand	109'892.68	93'364.64
Total Liegenschaftsaufwand	8'983'624.18	8'090'478.70
Bruttoergebnis	7'299'578.91	6'633'655.06

	2024	2023
Personalaufwand Verwaltung	1'045'582.45	1'032'452.87
Eigenmiete Geschäftsstelle	49'357.95	47'486.70
Genossenschaftsaufwand	213'697.01	223'489.65
Sonstiger Sachaufwand	491'357.72	631'162.86
Total Verwaltungsaufwand	1'799'995.13	1'934'592.08
Abschreibungen Liegenschaften	3'091'881.00	2'369'876.15
Abschreibungen Geräte, EDV, Mobilien, Fahrzeuge	17'800.00	23'000.00
Abschreibungen Immaterielle Vermögenswerte (Goodwill Loft1)	130'881.65	130'881.65
Total Abschreibungen und Wertberichtigungen	3'240'562.65	2'523'757.80
Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlichem Erfolg und Steuern	2'259'021.13	2'175'305.18
Hypothekarzinsen	1'689'411.63	1'674'080.76
Verzinsung Depositenkasse	170'941.30	131'382.55
Total Finanzaufwand	1'860'352.93	1'805'463.31
Finanzertrag	2'107.14	643.25
Jahresgewinn vor Steuern	400'775.34	370'485.12
Direkte Steuern	79'761.70	141'824.40
JAHRESGEWINN	321'013.64	228'660.72



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 Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt zu Anschaffungswerten abzüglich notwendiger Abschreibungen.

Baukonten

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

Depositenkasse

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

Erneuerungsfonds

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

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

	2024	2023
Ausstehende Mietzinse	12'221.15	30'780.60
1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12'221.15	30'780.60
Forderungen gegenüber Eidg. Steuerverwaltung	737.51	225.15
1.2 Übrige kurzfristige Forderungen	737.51	225.15
Heiz- und Nebenkosten	837'680.79	945'105.67
Diverses	61'850.95	70'834.80
1.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen	899'531.74	1'015'940.47
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
Mobilien, Fahrzeuge und Einrichtungen	40'168.55	57'968.55
Gebäude auf eigenem Land	224'718'328.94	224'223'328.94
Gebäude auf Land im Baurecht	27'083'720.12	27'121'021.47
Abschreibungen Liegenschaften	-59'723'600.30	-56'631'719.30
Baukonten	6'463'779.90	6'085'194.60
1.5 Sachanlagen	198'582'397.21	200'855'794.26
Liegenschaften (brutto)	251'802'049.06	251'344'350.41
1.6 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven	251'802'049.06	251'344'350.41

	2024	2023
Baukonto Siedlung Feld	0.00	533'911.50
Baukonto Siedlung Stüdlı	6'225'473.95	5'418'268.50
Baukonto Siedlung Suteracher	0.00	44'358.80
Baukonto Siedlung Engel	146'293.55	0.00
Baukonto Grünwald	92'012.40	88'655.80
1.7 Baukonten	6'463'779.90	6'085'194.60
Goodwill Loft1	6'544'083.11	6'544'083.11
Abschreibung Goodwill Loft1	- 392'644.95	- 261'763.30
1.8 Immaterielle Vermögenswerte	6'151'438.16	6'282'319.81
Kreditoren	303'998.89	734'416.10
2.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	303'998.89	734'416.10
Amortisation von langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	868'690.00	868'690.00
2.2 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	868'690.00	868'690.00
Steuerverbindlichkeiten	60'000.00	60'000.00
Verrechnungssteuer auf Depositen- und Genossenschaftskapital	49'358.90	37'203.15
Auszahlbares Genossenschaftskapital	39'000.00	117'600.00
2.3 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	148'358.90	214'803.15
Vorausbezahlte Heizraten	1'375'541.95	1'207'769.80
Vorausbezahlte Mietzinse	1'162'213.85	1'103'846.64
Revisionskosten	11'000.00	11'000.00
Rückstellungen Energierechnungen	321'000.00	45'000.00
2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen	2'869'755.80	2'367'616.44
Hypotheken	82'596'000.00	81'376'000.00
Feste Vorschüsse	9'000'000.00	17'500'000.00
Darlehen wbg	3'644'910.00	4'113'600.00
EGW-Anleihen	15'000'000.00	15'000'000.00
Darlehen PK Stadt Zürich	19'620'000.00	19'790'000.00
Depositenkasse	17'420'101.78	17'352'439.29
2.5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	147'281'011.78	155'132'039.29
Darlehen Stadt Zürich	911'270.00	911'270.00
2.6 Übrige langfristige Verbindlichkeiten	911'270.00	911'270.00

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

CHF

Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozentage per 31.12.

	2024	2023
Verwaltung	9 (660%)	9 (670%)
Hauswartung und Reinigung	7 (630%)	7 (650%)

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 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. Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt CHF 279'279.65

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

Energie-Contracting

Siedlungen Erna und Stüdl	Laufzeit: 14 Jahre	Ablauf: 31.12.2024	Grundgebühr p.a.:	135'942.00
Siedlung Zurlinden	Laufzeit: 15 Jahre	Ablauf: 30.09.2032	Grundgebühr p.a.:	25'929.00
Siedlung Zypressen	Laufzeit: 15 Jahre	Ablauf: 30.09.2032	Grundgebühr p.a.:	25'680.00
Siedlungen Feld und Engel	Laufzeit: 21 Jahre	Ablauf: 30.09.2035	Grundgebühr p.a.:	111'174.00
Siedlung Manegg	Laufzeit: 32 Jahre	Ablauf: 31.12.2049	Grundgebühr p.a.:	47'454.00

Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen

	2024	2023
Entschädigungen Vorstand gemäss städtischem Reglement	95'175.00	95'349.65
Entschädigungen Kommissionen	16'790.00	19'240.00
Total Entschädigungen netto	111'965.00	114'589.65
Zuzüglich Sozialleistungen	6'145.10	6'036.65
Total Entschädigungen brutto	118'110.10	120'626.30

Bericht der Revisionsstelle



Tel. 044 444 35 55
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 2024 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, 31. Januar 2025

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Verwendung des Bilanzgewinns

Antrag des Vorstandes

CHF

	Zins	2024	Zins	2023
Vortrag vom Vorjahr		1'736'053.28		1'717'108.91
Jahresgewinn		321'013.64		228'660.72
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung		2'057'066.92		1'945'769.63
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven		16'000.00		12'000.00
Verzinsung des Genossenschaftskapitals	1.75 %	230'851.90	1.50 %	197'716.35
Vortrag auf neue Rechnung		1'810'215.02		1'736'053.28



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 / Lageräume	Siedlungslokale	Gewerberäume und Sondernutzungen
Siedlung 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 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 Zurlinden			8	80	3	29	46	2		1	1		
Aemtierstrasse	180 / 182 / 184	1927	3	30	2	9	18	1			1		
Hardaustasse	18 / 20	1927	2	20			20						
Zurlindenstrasse	303 / 305 / 307	1927	3	30	1	20	8	1		1			
Siedlung Zypressen			8	62		15	39	8			1	1	
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	
Siedlung Erna			27	192	5	34	146	7		4	1		
Zypressenstrasse	118 / 120 / 122 / 124 / 126	1930	5	38		6	32			4			Atelier, Hauswartbüro und Werkstatt, Kinderhort, Alters- pfliegewohnung, 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					
Siedlung Stüdl			18	142	5	39	92	6			3		
Stüdlweg	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		
Siedlung Neunbrunnen (auf Baurechtsland)			17	75		9	6	43	17	5		1	
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	
Siedlung Klee			10	166		15	44	84	23			1	
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				
Siedlung Suteracher			1	19	3	15		1					
Am Suteracher	61	1994	1	19	3	15		1					
Siedlung Manegg			4	85	1	9	23	32	20				
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				
N-Joy			1	3				1	2				
Heinrich-Wolff-Strasse	10	2008	1	3				1	2				
Loft1			1	13	12		1						
Erismannstrasse	2	2007	1	13	12		1						2 Gewerberäume, 7 PP
TOTAL			115	1'041	50	193	510	222	66	11	7	3	

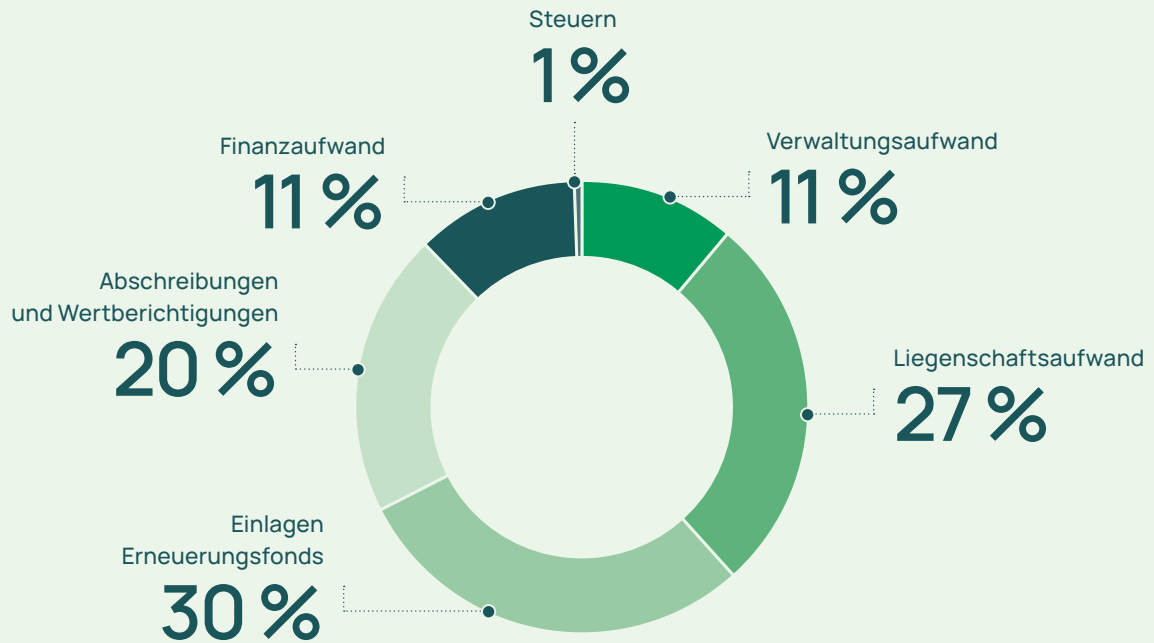
¹ Das Land wurde der GBMZ geschenkt. Vorsichtig geschätzt beläuft sich der Schenkungswert auf CHF 1'300'000.00, was sich aus der Mietzinsverfügung des Kantons Zürich ergibt. Auf eine Aktivierung des Schenkungswertes wird mangels handelsrechtlicher Pflicht verzichtet.

² Geschätzt

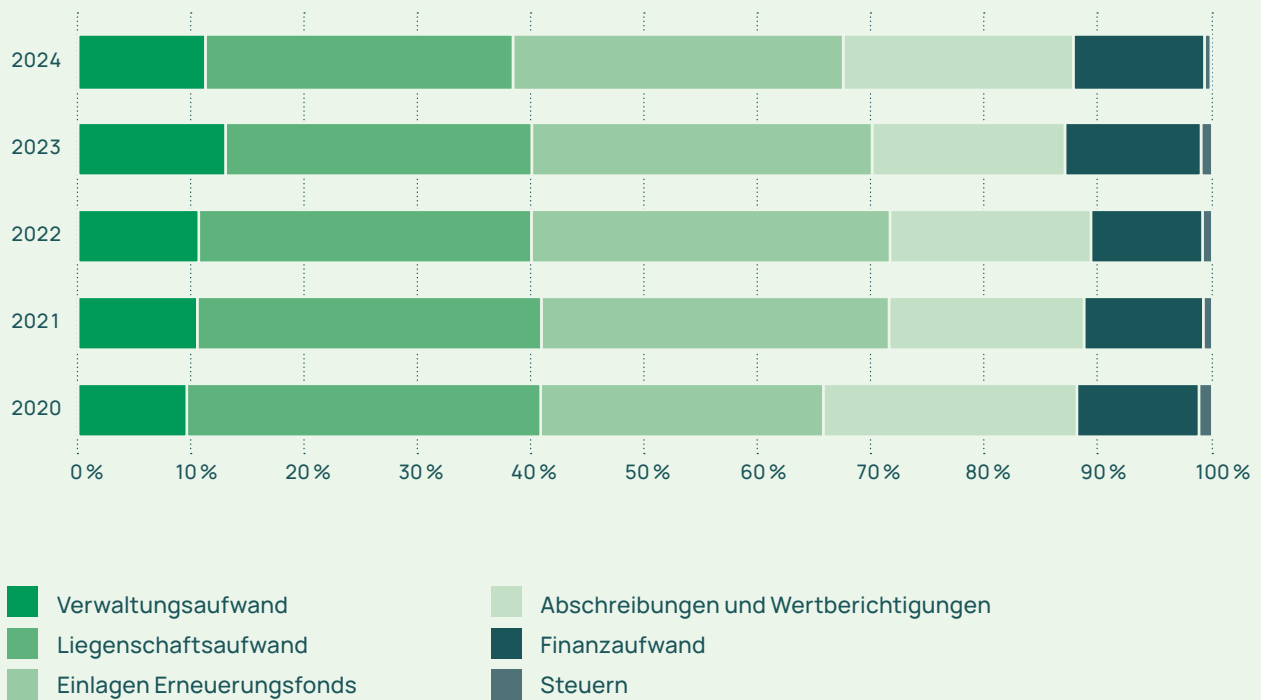
Anlagewert brutto per 31.12.2023	Aktivierungen 2024	Anlagewert brutto per 31.12.2024	Abschreibungskonti per 31.12.2023	Einlagen 2024 in die Abschreibungskonti	Abschreibungskonti per 31.12.2024	Anlagewert netto per 31.12.2024 (=Buchwert)	Gebäudeversicherungswert (1190 %)
15'563'348.05	290'000.00	15'853'348.05	4'183'827.80	175'042.80	4'358'870.60	11'494'477.45	31'224'336.00
12'595'974.45	0.00	12'595'974.45	3'892'878.10	130'546.45	4'023'424.55	8'572'549.90	26'411'682.00
10'081'222.30	0.00	10'081'222.30	3'291'788.20	101'841.50	3'393'629.70	6'687'592.60	19'991'942.00
11'958'542.55	0.00	11'958'542.55	3'120'530.80	132'570.20	3'253'101.00	8'705'441.55	21'152'976.00
24'146'995.10	0.00	24'146'995.10	8'276'168.25	238'062.40	8'514'230.65	15'632'764.45	63'528'413.00
11'572'389.90	0.00	11'572'389.90	7'147'922.65	0.00	7'147'922.65	4'424'467.25	39'384'167.00
27'121'021.47	-37'301.35	27'083'720.12	6'972'536.65	402'223.65	7'374'760.30	19'708'959.82	31'267'603.00
75'030'268.62	0.00	75'030'268.62	10'704'810.35	1'005'259.15	11'710'069.50	63'320'199.12	70'275'480.00
5'678'112.00 ¹	205'000.00	5'883'112.00 ¹	1'581'953.90	64'517.35	1'646'471.25	4'236'640.75	7'093'561.00
49'114'136.67	0.00	49'114'136.67	6'638'351.55	726'896.70	7'365'248.25	41'748'888.42	42'851'506.00
2'132'339.30	0.00	2'132'339.30	155'048.35	29'659.35	184'707.70	1'947'631.60	1'750'000.00 ²
6'350'000.00	0.00	6'350'000.00	665'902.70	85'261.45	751'164.15	5'598'835.85	8'291'688.00
251'344'350.41	457'698.65	251'802'049.06	56'631'719.30	3'091'881.00	59'723'600.30	192'078'448.76	363'223'354.00



Der Mieterfranken 2024



Der Mieterfranken im Laufe der Jahre



Verzeichnis der Hypotheken, Darlehen und festen Vorschüsse

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten / CHF

	Stand am 31.12.2023	Aufstockung Rückzahlung	Amortisation 2024	Stand am 31.12.2024	Amortisation 2025
ZKB	17'500'000.00	- 17'500'000.00	0.00	0.00	0.00
ZKB	0.00	10'000'000.00	- 1'000'000.00	9'000'000.00	0.00
ZKB	1'000'000.00	2'500'000.00	0.00	3'500'000.00	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	- 1'100'000.00	0.00	0.00	0.00
Bank Cler	1'831'000.00	0.00	0.00	1'831'000.00	0.00
Bank Cler	3'605'000.00	0.00	- 180'000.00	3'425'000.00	- 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	4'150'000.00	0.00	- 50'000.00	4'100'000.00	- 50'000.00
PK Stadt Zürich	5'520'000.00	0.00	- 60'000.00	5'460'000.00	- 60'000.00
PK Stadt Zürich	340'000.00	0.00	- 10'000.00	330'000.00	- 10'000.00
PK Stadt Zürich	10'000'000.00	0.00	- 50'000.00	9'950'000.00	- 100'000.00
Stadt Zürich	911'270.00	0.00	0.00	911'270.00	0.00

	Stand am 31.12.2023	Aufstockung Rückzahlung	Amortisation 2024	Stand am 31.12.2024	Amortisation 2025
wbg	1'527'750.00	0.00	- 277'780.00	1'249'970.00	- 277'780.00
wbg	3'054'540.00	0.00	- 190'910.00	2'863'630.00	- 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
Total	139'559'560.00	- 6'100'000.00	- 1'818'690.00	131'640'870.00	- 868'690.00

Mietzinsertrag

CHF

	2024	2023
Siedlung Feld	1'234'464.50	1'018'195.00
Siedlung Engel	1'034'140.00	918'324.00
Siedlung Zurlinden	801'924.50	734'132.50
Siedlung Zypressen	820'831.50	739'640.50
Siedlung Erna	2'442'387.00	2'171'554.50
Siedlung Stüdl	1'348'480.00	1'232'740.00
Siedlung Neunbrunnen	1'708'659.00	1'571'233.50
Siedlung Klee	3'632'321.50	3'340'237.50
Siedlung Suteracher	260'723.50	251'171.00
Siedlung Manegg	2'195'908.00	2'004'685.00
N-Joy	101'424.00	94'809.00
Loft1	410'443.00	381'578.50
Total Mietzinsertrag	15'991'706.50	14'458'301.00

Fonds und Reserven

CHF

	2024
Erneuerungsfonds	
Saldo am 1. Januar 2024	35'616'237.07
Einlagen	4'638'306.50
Entnahmen	2'161'228.20
Saldo am 31. Dezember 2024	38'093'315.37
Solidaritätsfonds	
Saldo am 1. Januar 2024	1'111'158.80
Einlagen	69'857.50
Entnahmen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2024	1'181'016.30
Gesetzliche Gewinnreserven	
Saldo am 1. Januar 2024	445'000.00
Einlagen	12'000.00
Saldo am 31. Dezember 2024	457'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	
Saldo am 1. Januar 2024	330'000.00
Einlagen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2024	330'000.00

Nettomieten, Nebenkosten und Genossenschaftskapital

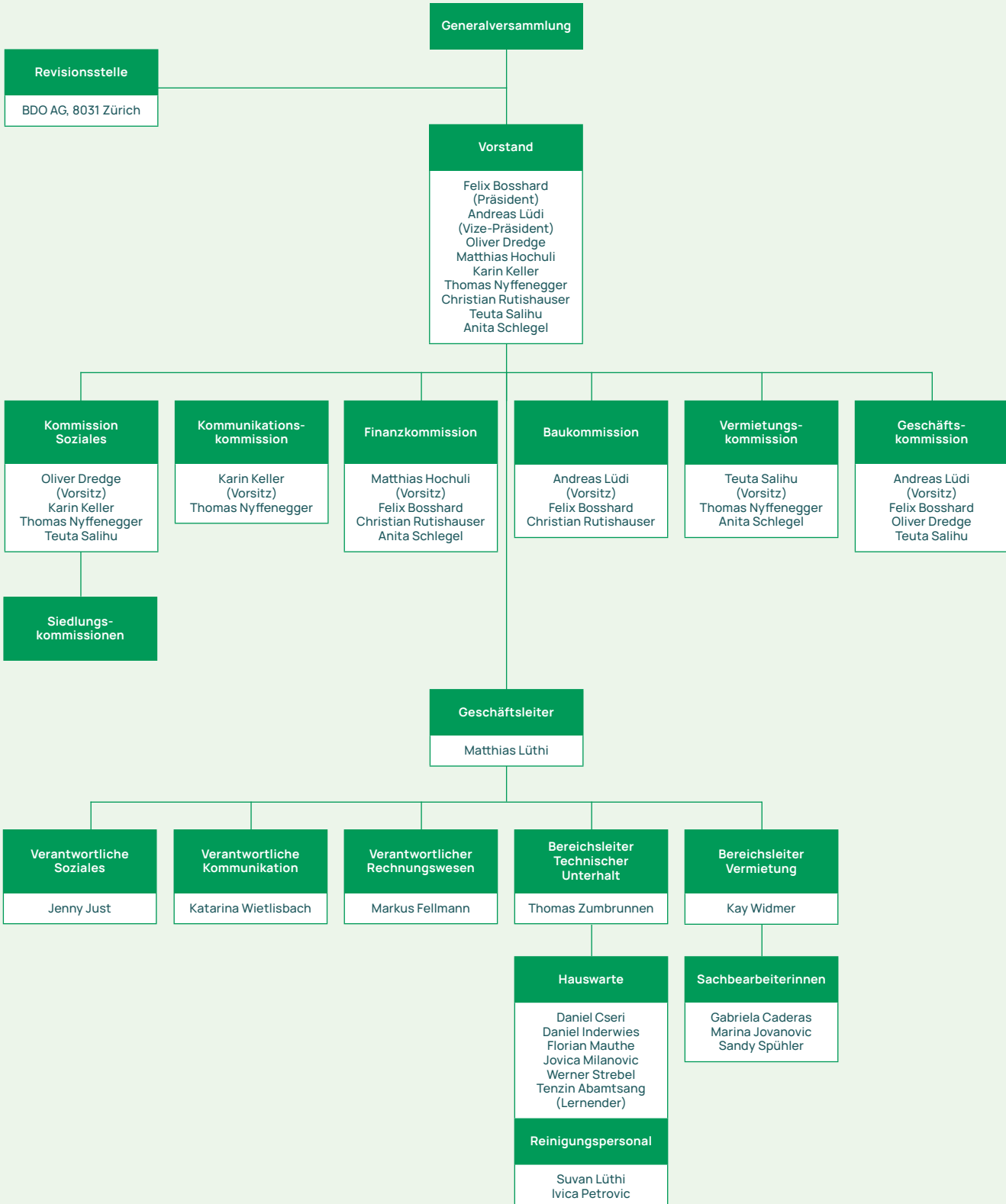
CHF

	Nettomiete von	Nettomiete bis	Heiz- und Nebenkosten	Genossen- schaftskapital
Siedlung Feld				
2-Zimmer-Wohnung	786.00	905.00	145.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	882.00	1'064.00	175.00	5'900.00
4-Zimmer-Wohnung	1'098.00	1'272.00	205.00	6'700.00
5-Zimmer-Wohnung	1'219.00	1'322.00	225.00	7'600.00
Siedlung Engel				
1-Zimmer-Wohnung	619.00	740.00	105.00	4'200.00
2-Zimmer-Wohnung	748.00	863.00	145.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	823.00	1'026.00	175.00	5'900.00
4-Zimmer-Wohnung	986.00	1'059.00	205.00	6'700.00
Siedlung Zurlinden				
1-Zimmer-Wohnung	524.00	647.00	108.00	4'200.00
2-Zimmer-Wohnung	705.00	823.00	149.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	797.00	1'094.00	180.00	5'900.00
4-Zimmer-Wohnung	1'035.00	1'061.00	211.00	6'700.00
Siedlung Zypressen				
2-Zimmer-Wohnung	857.00	1'005.00	145.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	842.00	1'102.00	175.00	5'900.00
4-Zimmer-Wohnung	1'160.00	1'302.00	205.00	6'700.00
4.5-Zimmer-Wohnung	2'263.00	2'263.00	205.00	8'000.00
Siedlung Erna				
1-Zimmer-Wohnung	686.00	793.00	108.00	4'200.00
2-Zimmer-Wohnung	738.00	1'032.00	149.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	942.00	1'131.00	180.00	5'900.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1'963.00	1'963.00	175.00	8'000.00
4-Zimmer-Wohnung	1'159.00	1'262.00	211.00	6'700.00
Alterswohnungen (4 x 3-Zimmer-Wohnungen)	4'152.00	4'152.00	360.00	8'400.00
Siedlung Stüdi				
1-Zimmer-Wohnung	536.00	685.00	81.00	4'200.00
2-Zimmer-Wohnung	708.00	851.00	131.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	787.00	978.00	171.00	5'900.00
4-Zimmer-Wohnung	1'026.00	1'077.00	221.00	6'700.00

	Nettomiete von	Nettomiete bis	Heiz- und Nebenkosten	Genossen- schaftskapital
Siedlung Neunbrunnen				
2.5-Zimmer-Wohnung	1'083.00	1'560.00	125.00	12'000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1'359.00	1'759.00	135.00	15'000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1'485.00	1'809.00	150.00	18'000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1'812.00	2'113.00	155.00	24'000.00
5.5-Zimmer-REFH	2'465.00	2'465.00	150.00	28'000.00
Siedlung Klee				
2.5-Zimmer-Wohnung	1'142.00	1'352.00	115.00	23'000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1'342.00	1'691.00	145.00	28'000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1'630.00	1'980.00	165.00	33'000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1'814.00	2'100.00	185.00	36'000.00
Siedlung Suteracher				
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
Siedlung Manegg				
1.5-Zimmer-Wohnung	1'177.00	1'177.00	95.00	21'000.00
2.5-Zimmer-Wohnung	1'320.00	1'625.00	105.00	25'000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1'625.00	2'052.00	135.00	30'000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1'899.00	2'662.00	155.00	37'000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	2'138.00	2'673.00	170.00	40'000.00
N-Joy				
4.5-Zimmer-Wohnung	2'584.00	2'584.00	150.00	
5.5-Zimmer-Wohnung	2'809.00	2'876.00	200.00	
Loft1				
1-Zimmer-Loftwohnung	1'944.00	2'379.00	300.00	
3-Zimmer-Loftwohnung	4'572.00	4'572.00	500.00	

Das Organigramm der GBMZ

Stand Dezember 2024



GBMZ

Gemeinnützige Bau- und
Mietergenossenschaft Zürich

Büro

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

Öffnungszeiten

Dienstag und Donnerstag
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 | **spective** GmbH, | **Druck** Haas Offsetdruck, haas-offsetdruck.ch |
Auflage 1100 Exemplare | **Papier** Refutura GSM FSC, 100 % Altpapier, Blauer Engel zertifiziert

ERGÄNZENDE BILDLEGENDEN

Seite 3: Siedlung Zurlinden
Seite 16: Siedlung Engel
Seite 26: Siedlungen Feld und Engel

BILDVERZEICHNIS

Titelbild: ETH | Seite 4: Cyrill Krähenbühl
Seite 6, 7, 8, 16, 26: ETH | Seite 6, 10, 23: GBMZ



Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich
Hohlstrasse 195 | 8004 Zürich | 044 245 90 70 | gbmz.ch

