

# 101. Geschäftsbericht



## Jahresbericht Kommissionen

- 4 Vorwort
- 5 Rückblick der Geschäftskommission
- 6 Rückblick der Baukommission
- 7 Rückblick der Finanzkommission
- 8 Rückblick der Kommission Soziales
- 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 2025
- 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 2025  
Abbruch Siedlung Stüdli

# 2025 auf einen Blick

## Wohnungswechsel

# 50

20 Wohnungswechsel  
an Externe



25 innerhalb der GBMZ



5 Wohnungen an Stiftung  
Domizil und JUWO



# 927

vermietete  
Wohnungen



# ↘ -20%

Reparaturen und Unterhalt

# CHF 2'117'301

# +16%



Photovoltaik-Erträge

CHF 67'711

# -0.6%

Mietzinsertrag

CHF 15'899'529

# -3.8%

Verwaltungsaufwand

CHF 1'731'122

# -10.3%

Liegenschaftsaufwand

CHF 3'899'265

ohne Einlagen in Erneuerungsfonds

## Wasser und Abwasser

CHF 206'597.40



Kehrrechtgebühren

CHF 50'544.45

# 17



Mitarbeitende

mit total

1380 Stellenprozenten

## Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

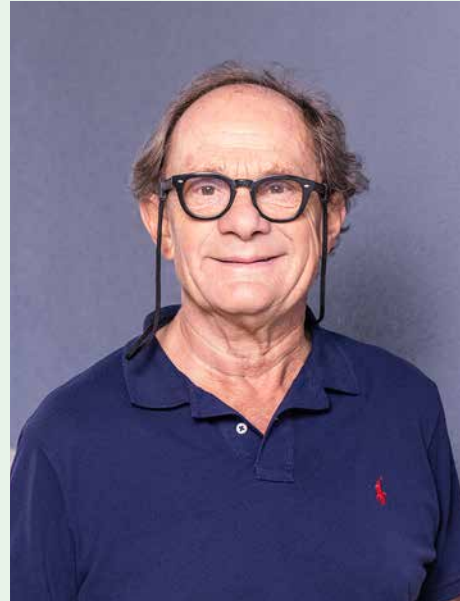
Nach dem Jubiläumsjahr 2024 mit seinen vielen eindrücklichen Anlässen konnten wir 2025 Meilensteine für die Zukunft der GBMZ setzen. Mit der rechtskräftigen Baubewilligung für das Ersatzneubauprojekt Stüdl starteten im ersten Halbjahr die Vorbereitungsarbeiten für Abbruch und Neubau.

Kurz vor den Sommerferien organisierten die Bewohnenden des Jugendwohnnetzes ein Abschiedsfest für den Stüdlweg. An diesem Fest nahmen auch zahlreiche Genossenschaftler:innen teil, darunter viele ehemalige Bewohnende sowie Nachbar:innen von der Ernastrasse.

Mit der Schadstoffsanierung begannen nach den Sommerferien die Abbrucharbeiten. Den Abbruch der Häuser verfolgten wir ab Oktober. Für mich und viele andere ehemalige Bewohnende der Siedlung waren diese Bilder mit Wehmut verbunden. Erinnerungen an frühere Nachbar:innen, an unsere Wohnungen und an gemeinsame Erlebnisse wurden wach.

Gleichzeitig war uns bewusst, dass dieser Schritt notwendig ist, um Raum für Neues zu schaffen. Mit der Grundsteinlegung im März 2026 richtet sich der Blick wieder nach vorne: Zu Beginn des zweiten Jahrhunderts ihres Bestehens entsteht hier ein zukunftsweisendes Projekt der GBMZ.

Die rechtskräftige Baubewilligung dieses Projektes schuf auch die Voraussetzung, die geplante personelle Veränderung auf der Geschäftsstelle umzusetzen. Am 1. September 2025 nahm die neue Geschäftsleiterin Katharina Gander ihre Tätigkeit auf und setzte bereits nach kurzer Zeit wichtige Impulse. Der bisherige Geschäftsleiter Matthias Lüthi bleibt uns als Bereichsleiter Bau erhalten und hat mit dem Ersatzneubau Stüdl und den weiteren Bauprojekten auch in Zukunft ein breites Tätigkeitsfeld.



Dies ist mein letzter Jahresbericht als Präsident der GBMZ, denn nach 26 Jahren stehe ich an der nächsten Generalversammlung im Mai 2026 nicht mehr als Kandidat für das Präsidium zur Verfügung. Die bisherigen Vorstandsmitglieder Teuta Salihu und Andreas Lüdi werden gemeinsam für das Präsidium kandidieren und möchten die GBMZ in den kommenden Jahren weiterführen und voranbringen.

Ich danke für das Vertrauen in all den Jahren und werde die Entwicklung der GBMZ künftig als Genossenschaftler mit Interesse verfolgen. Für mich bleibt zentral, dass wir auch in Zukunft Projekte realisieren, die mehr Menschen ein Zuhause in unserer Genossenschaft ermöglichen.

**Felix Bosshard**, Präsident

# Jahresbericht 2025

## Geschäftskommission

### Nachfolgeregelung im Vorstand

Im Berichtsjahr haben wir die Suche nach zwei neuen Vorstandsmitgliedern gestartet. Ziel war es, die Kompetenzen insbesondere in den Bereichen Finanzen/Betriebswirtschaft, Immobilienbewirtschaftung und Recht gezielt zu stärken. Aufgrund der frei werdenden Vorstandssitze an der Generalversammlung 2026 haben wir frühzeitig eine strukturierte Nachfolgeregelung aufgeleitet. Der Bewerbungsprozess wurde extern begleitet.

### Einführung der neuen Geschäftsleiterin begleitet

Seit dem 1. September 2025 ist Katharina Gander als Geschäftsleiterin tätig. Die Geschäftskommission begleitete ihre Einführung in laufende Projekte, klärte Verantwortlichkeiten und Schnittstellen und führte regelmässige Feedbackgespräche, um die Übergangsphase aktiv und sorgfältig zu gestalten.

### Strukturen überprüft und weiterentwickelt

Die Lohnstruktur wurde überprüft und angepasst. Zudem wurde das Risk-Management bereinigt und für die Abnahme durch den Vorstand vorbereitet.

### Zusammenarbeit im Vorstand weiterentwickelt

Die Organisation der jährlichen Vorstandsworkshops soll künftig je nach Bedürfnis von den verschiedenen Kommissionen übernommen werden. Dadurch wird Verantwortung breiter abgestützt, die Fachexpertise der Kommissionen stärker genutzt und der Einbezug innerhalb des Vorstands gestärkt.

### Wie haben unsere Entscheidungen die Zukunftsfähigkeit der GBMZ gestärkt?

Durch eine frühzeitig geplante Vorstandserneuerung, eine sorgfältig begleitete Einführung der neuen Geschäftsleitung und die Überprüfung zentraler Strukturen haben wir die organisatorische Stabilität der Genossenschaft gestärkt. Klare Verantwortlichkeiten, transparente Prozesse und ein bewusst gestalteter Führungswechsel schaffen Kontinuität und ermöglichen gleichzeitig Erneuerung.

## Ausblick 2026

### Im kommenden Jahr stehen folgende Schwerpunkte im Zentrum

- Einführung der neuen Vorstandsmitglieder
- Weitere Integration der Geschäftsleiterin
- Begleitung des Führungswechsels im Vorstand

An der Generalversammlung 2026 verabschieden wir Felix Bosshard als langjähriges Vorstandsmitglied und Präsidenten sowie Anita Schlegel als Vorstandsmitglied. Ihnen gilt ein besonderer Dank für ihr grosses Engagement und ihren wertvollen Beitrag zur Entwicklung der Genossenschaft. Sofern von der Generalversammlung gewählt, wird die Leitung des Vorstandes in ein Co-Präsidium mit Teuta Salihu und Andreas Lüdi übergehen. Dieses Modell soll Kontinuität sichern und gleichzeitig den Generationen- und Rollenwechsel gut begleiten.

### Zahlen und Fakten

- 3 allgemeine Sitzungen
- 4 HR-Sitzungen

**Andreas Lüdi**, Vorsitz Geschäftskommission

## Baukommission

### Ersatzneubau Stüdli vorangebracht

Im letzten Jahr waren wir neben der Weiterplanung des Gebäudes vor allem mit der aufwendigen Auf-lagenbereinigung beschäftigt. Mit dem Erhalt der vorzeitigen Abbruchbewilligung konnten wir im Oktober – nach sorgfältiger Schadstoffsanierung – mit dem Rückbau beginnen. Damit wurde sichtbar: Das Projekt schreitet voran.

### Workshop Stüdli und Mitwirkungsrahmen geklärt

An einem Workshop im November haben wir gemeinsam mit den Architekten dem Gesamtvorstand den aktuellen Stand des Projekts Stüdli präsentiert und die definierten Möglichkeitsräume aufgezeigt. Auf dieser Grundlage wurden mögliche Mitwirkungsformen und deren Umsetzung diskutiert. Ziel war es festzulegen, in welchen Bereichen Mitwirkung vorgesehen ist und ab wann diese starten kann. Auch der Innenhof der Siedlung Erna wird dabei im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung mitgedacht.

### Teilersatzneubau Engel konkretisiert

Nach Abschluss der Machbarkeitsstudie haben wir uns im Sommer bewusst entschieden, das Vorprojekt in Angriff zu nehmen. Damit haben wir die nächste Phase der Planung eingeleitet und die Grundlage für die weitere Entwicklung der Siedlung geschaffen.

### Projekt Grünwald abgeschlossen

Nach dem Scheitern des Projekts Ringling war die Stadt Zürich bis zuletzt nicht bereit, die von uns gewünschte finanzielle Risikoübernahme für eine Neuplanung zu übernehmen.

Auch wenn dieser Entscheid bedauerlich ist, haben wir uns, wie mehrfach kommuniziert, konsequent aus dem Projekt zurückgezogen. Dieser Schritt schafft Klarheit und ermöglicht es uns, unsere Ressourcen gezielt und verantwortungsvoll in andere Vorhaben zu investieren.

### Meier-Bosshard-Strasse erworben

Besonders freut uns, dass wir, unter anderem dank der frei gewordenen finanziellen Ressourcen, die drei Häuser an der Meier-Bosshard-Strasse erwerben konnten. Nach gründlicher Prüfung der Unterlagen und sorgfältiger Besichtigung haben wir eine Kaufempfehlung abgegeben.

Mit diesem Entscheid konnten wir 28 Wohnungen der Spekulation entziehen. Das ist für uns mehr als eine Investition. Es ist ein konkreter Beitrag zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

### Wie verbinden wir Bauprojekte mit Nachhaltigkeit und Lebensqualität?

Indem wir Bauvorhaben nicht nur technisch, sondern ganzheitlich denken. Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum, achten auf ökologische Qualität und gestalten Mitwirkung innerhalb klar definierter Rahmenbedingungen. So entstehen Lebensräume mit langfristigem Wert.



## Ausblick 2026

### Planung weiterführen und nächste Schritte vorbereiten

Im Projekt Stüdli konkretisieren wir die im Workshop definierten Mitwirkungsformate zur Gestaltung der Aussenräume und gemeinschaftlich genutzten Bereiche und legen deren zeitlichen Start fest. Beim Teilersatzneubau Engel führen wir die Planung weiter, informieren im Sommer 2026 die Bewohnenden über die konkreter werdenden Pläne und unterbreiten der Generalversammlung 2027 einen Kreditantrag.

### Biodiversität sichern und weiterentwickeln

Die Biodiversität bleibt ein zentrales Anliegen: In der Siedlung Engel soll sie erhalten, in den Siedlungen Erna und Stüdli neu gedacht und gestärkt werden.

Die kommenden Jahre werden uns weiterhin fordern – fachlich, finanziell und im Dialog miteinander. Gleichzeitig bieten sie die Chance, unsere Siedlungen verantwortungsvoll weiterzuentwickeln. Wir verstehen unsere Projekte als gemeinschaftliche Prozesse und schaffen Lebensräume mit langfristiger Qualität und bezahlbarem Wohnraum.

### Zahlen und Fakten

- 1 Workshop Gesamtvorstand
- 10 Bauko-Sitzungen Stüdli
- 14 Sitzungen Arbeitsgruppe Stüdli
- 6 Bauko-Sitzungen Engel
- 12 Besichtigungen

Andreas Lüdi, Vorsitz Baukommission

## Finanzkommission

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2025 weist einen Gewinn von 379'596.66 Franken aus. Dieser ermöglichte es dem Vorstand der Generalversammlung eine Verzinsung des Mitgliederkapitals von 1.5% vorzuschlagen. Wie üblich haben wir dafür den Durchschnittszins des Referenzzinssatzes des Jahres angewendet.

Die Bilanzsumme ist durch den Ankauf der Siedlung Meier-Bosshard-Strasse und die aktivierten Baukosten um rund 23 Mio. Franken gestiegen. In der Siedlung Stüdli haben im vergangenen Jahr die Abbrucharbeiten begonnen. Die Baukosten belaufen sich nun per Ende 2025 auf rund 10.0 Mio. Franken. Auch das Baukonto der Siedlung Engel ist auf knapp 0.4 Mio. Franken gestiegen.

Bei Sanierungsprojekten, die bereits geplant sind, führen wir die Strategie der erhöhten Einlagen in den Erneuerungsfonds weiter. Erfreulicherweise hat die im vergangenen Jahr durchgeführte Steuerrevision diese Praxis bestätigt. Die Steuerrevision hat die Steuerveranlagungen bis Ende 2023 bestätigt – ein wichtiges Zeichen der Stabilität.

Der Referenzzinssatz wurde 2025 zwei Mal um ein Viertelprozent von 1.75% auf 1.25% gesenkt. Wir haben die Praxis weitergeführt, Mietzinsanpassungen – ob nach unten oder oben – an die Mieter:innen weiterzugeben. Gleichzeitig können wir dies nur tun, solange es für die Genossenschaft wirtschaftlich tragbar ist. Auf der Einnahmenseite ist der Mietzins leicht gesunken: einerseits durch diese Senkungen, andererseits durch den Abbruch der Siedlung Stüdli.

An den Sitzungen im vergangenen Jahr haben wir in der Finanzkommission rege diskutiert. Wie sichern wir die finanzielle Stabilität der Genossenschaft, um die anstehenden finanziellen Aufgaben zu meistern? Wie viel finanzielle Rücklagen brauchen wir, um aktiv zu bleiben, sowohl in der Bautätigkeit wie auch bei den Ankäufen von Siedlungen? Der gesamte Vorstand will sich weiterhin für das Wachstum im Bestand wie auch mit Ankäufen engagieren.

## Ausblick 2026

Die Finanzierung für die Siedlung Stüdli haben wir 2025 aufgegleist und wir werden diese 2026 abschliessen.

Nach wie vor erfordert der hohe Sanierungsbedarf unserer Stammsiedlungen finanzielle Ressourcen, die wir sorgfältig planen. Dennoch rechnen wir in den kommenden Jahren mit steigenden Finanzierungskosten für unsere bedarfsgerechte Sanierungstätigkeit.

Glücklicherweise ist die GBMZ finanziell gut aufgestellt und verfügt über ausreichend stille Reserven, so dass wir die geplanten Investitionen und Sanierungen problemlos finanzieren können.

### Zahlen und Fakten

- FiKo Sitzungen: 4
- Gewinn 2025: CHF 379'596.66
- Verzinsung Mitgliederkapital: 1.5 %

Anita Schlegel, Vorsitz Finanzkommission

## Kommission Soziales

Im vergangenen Jahr haben wir uns auf fünf Schwerpunkte konzentriert:

### Solidaritätsfonds-Reglement

Im Rahmen der Informationsveranstaltung zu den Statuten stellten wir den überarbeiteten Solidaritätsfonds vor und tauschten uns mit den Genossenschafter:innen aus. Das Reglement wurde im Mai von der Generalversammlung genehmigt und anschliessend umgesetzt. Im Herbst informierten wir über die Antragsmöglichkeiten, und die ersten Beiträge für Projekte im Bereich Zusammenleben konnten bereits gesprochen werden.

### Mitwirkung

Unsere neue Arbeitsgruppe setzte sich intensiv mit einer langfristigen Mitwirkungsstrategie auseinander. Bestehende Mitwirkungsmöglichkeiten, frühere strategische Entscheide und praxisnahe, wie auch aktuelle wissenschaftliche Erkenntnisse wurden in einem Leitfaden zusammengeführt. Das weitere Vorgehen für die Weiterentwicklung der Partizipation in der GBMZ stellten wir im SiKo-Forum vor. Die neu gegründete Hofgruppe Feld wurde unterstützt und bei der Umsetzung erster eigener Initiativen begleitet. Damit kann ein niederschwelliges Mitwirkungsformat im Siedlungsalltag konkret erprobt und weiterentwickelt werden.

### Spendenkonzept

Parallel zur Revision des Solidaritätsfonds entwickelten wir ein Spendenkonzept. Dieses schafft klare Leitplanken für den Umgang mit Spenden und ermöglicht der Geschäftsstelle im Rahmen der strategischen Vorgaben mehr Entscheidungsspielraum sowie eine effizientere Abwicklung. Damit stellen wir sicher, dass Spenden transparent, nachvollziehbar und im Sinne der genossenschaftlichen Werte eingesetzt werden.

### SiKo-Forum

Aufgrund der beiden Informationsveranstaltungen zur strategischen Bauplanung und zu den Statuten im Frühling fand das sonst zweimal jährlich durchgeführte SiKo-Forum 2025 nur einmal im Herbst statt. Wir nutzten den Austausch, um laufende Projekte zu besprechen und legten einen besonderen Fokus auf die Themen Mitwirkung und Vandalismus.

### Gemeinschaft

Mit dem neuen internen Leitfaden für Mitwirkung haben wir im Vorstand und in der Geschäftsstelle die Grundlagen gelegt, Partizipation in der Genossenschaft noch stärker zu fördern. Wir wollen bestehende Mitwirkungsmöglichkeiten sichtbarer und zugänglicher machen, gemeinsam reflektieren und dort, wo es sinnvoll ist, neue Felder schaffen. Dank des Solidaritätsfonds können wir zudem Ideen und Projekte der Bewohnenden unkompliziert unterstützen und so das gemeinschaftliche Zusammenleben in den GBMZ-Siedlungen weiter stärken.

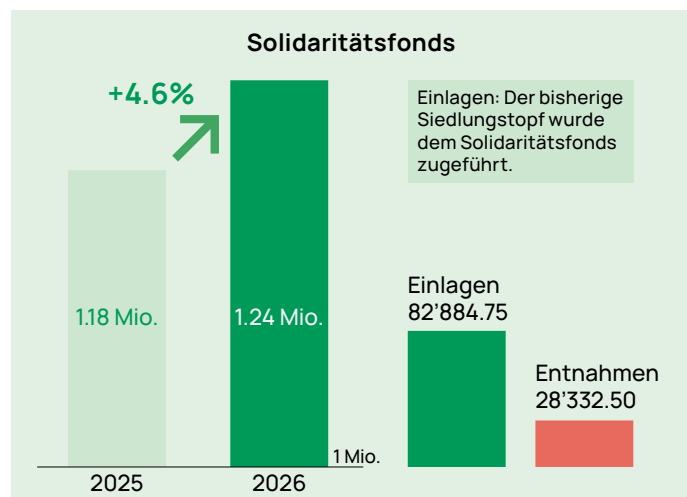
### Ausblick 2026

- Bestehende Mitwirkungsmöglichkeiten aktiv kommunizieren, gemeinsam reflektieren und gezielt weiterentwickeln.
- Initiativen und Ideen der Bewohnerschaft weiterhin unkompliziert über den Solidaritätsfonds unterstützen.
- Ein Partizipationskonzept für den Neubau Stüdlı entwickeln und die gemeinschaftliche Nutzung der neuen Räume frühzeitig mitgestalten.

### Zahlen und Fakten

- 5 Kommissionssitzungen
- 5 Sitzungen Arbeitsgruppe Mitwirkung
- 1 SiKo-Forum
- 7 Siedlungsversammlungen
- 7 Siedlungskommissionen
- 2 Hofgruppen
- Über 20 Veranstaltungen organisiert durch die SiKos und Bewohnenden
- 2 Informationsveranstaltungen
- 1 Echoraum Vermietungsreglement & Solifonds

Oliver Dredge, Vorsitz Kommission Soziales



## Vermietungskommission

### Wohnungswechsel begleitet

Im Jahr 2025 haben wir insgesamt 50 Wohnungswechsel begleitet, darunter 25 Umsiedlungen sowie fünf Vermietungen an die Stiftung Domizil und an das JUWO. Umsiedlungen haben wir persönlich und mit Blick auf die jeweilige Lebenssituation begleitet.

### Transparenz bei der Vergabe gestärkt

Ein zentraler Schwerpunkt war der Umgang mit Neuvermietungen. Wir haben entschieden, freie Wohnungen künftig öffentlich auszuschreiben und die Angebote zusätzlich in den Treppenhäusern zu publizieren, um die Bewohnenden direkt zu informieren.

### Vergabeprozesse weiterentwickelt

Parallel dazu führten wir Gespräche mit verschiedenen Anbietern digitaler Lösungen, um die Auswahl aus öffentlichen Ausschreibungen künftig effizienter und nachvollziehbarer zu gestalten.

### Vermietungsreglement überprüft

Nach dem Beschluss der Generalversammlung 2025, das Vermietungsreglement in ihre Kompetenz zu stellen, haben wir dieses nochmals sorgfältig geprüft, kleinere Anpassungen vorgenommen und eine Informationsveranstaltung für die Mieter:innen vorbereitet.

### Integration Meier-Bosshard gestartet

Ein wichtiges Thema war die Integration der neuen Siedlung Meier-Bosshard in die Genossenschaft. Ziel ist es, dass alle Mieterinnen und Mieter der neuen Siedlung Genossenschafter:innen werden.

### Wie nutzen wir Wohnraum effizient und fair?

Wir nutzen den vorhandenen Wohnraum verantwortungsvoll, indem wir klare, nachvollziehbare Vergabekriterien anwenden und freie Wohnungen transparent ausschreiben. Damit stellen wir sicher, dass alle Interessierten gleichberechtigten Zugang zu Wohnraum haben und Entscheidungen verständlich und überprüfbar sind. Durch die persönliche Begleitung von Umsiedlungen und die Weiterentwicklung unserer Prozesse tragen wir dazu bei, Wohnraum fair zu verteilen, bezahlbares Wohnen zu sichern und die GBMZ langfristig zu stärken.

### Ausblick 2026

- Umsetzung des Vermietungsreglements, sofern dieses von der Generalversammlung angenommen wird.
- Auswahl und Einführung einer digitalen Lösung für den Vermietungsprozess.
- Vorbereitung der Vermietung im Ersatzneubau Stüdi, mit Fokus auf ehemalige Bewohner:innen und frühzeitige Prozessplanung.
- Weiterführung der Integration der Siedlung Meier-Bosshard und aktive Förderung der Mitgliedschaft in der Genossenschaft.

### Zahlen und Fakten

50 Wohnungswechsel insgesamt  
 25 davon innerhalb der GBMZ  
 20 an neue Mieter:innen  
 5 Vermietungen an Stiftung Domizil und JUWO

**Teuta Salihu**, Vorsitz Vermietungskommission



## Kommunikationskommission

Die KomKo etablierte sich als Schnittstellen-Kommission: Nachdem die Kommission 2024 gegründet wurde, nahmen die Aktivitäten in diesem Jahr Fahrt auf. Kommunikation betrifft sämtliche Bereiche der Organisation und muss bei allen Projekten und Aktivitäten mitgedacht werden.

### Zentrale Themen 2025 begleitet

Die KomKo begleitete kommunikativ unter anderem die Begrüssung der neuen Siedlung Meier-Bosshard, den Solidaritätsfonds, die Statutenänderung und das Vermietungsreglement, die strategische Bauplanung, den Ersatzneubau Stüdl, den Wechsel in der Geschäftsleitung sowie die Suche nach neuen Vorstandsmitgliedern.



### Kommunikation über mehrere Kanäle verankert

Je nach Thema informierten wir im Magazin «dihei», über myGBMZ, persönliche Briefe, an Informationsveranstaltungen oder über Aushänge in den Siedlungen. Ziel war es, Informationen dort bereitzustellen, wo sie für die angesprochenen Personen gut zugänglich sind.

### Kommunikation zum Ersatzneubau Stüdl ausgebaut

2025 wurde die Website zum Bauprojekt Stüdl aufgebaut und inhaltlich strukturiert. Ergänzend dazu wurde eine Webcam eingebunden, um den Baufortschritt sichtbar zu machen und laufend aktuelle Informationen bereitzustellen.

### Wie machen wir Informationen und Anliegen für alle zugänglich?

Gute Kommunikation schafft Orientierung und Vertrauen. Unser Anspruch ist es, Informationen so aufzubereiten, dass sie verständlich, nachvollziehbar und für unterschiedliche Menschen zugänglich sind. Wer versteht, was in der GBMZ ansteht und wie Entscheide wirken, kann sich eine eigene Meinung bilden, Fragen stellen und sich angesprochen fühlen. Dazu setzen wir auf klare Sprache, transparente Abläufe und eine Kommunikation, die Nähe schafft.

### Ausblick 2026

2026 werden für die KomKo folgende Aktivitäten im Fokus stehen:

- Verbesserung der Kommunikation im Alltagsgeschäft, insbesondere bei wiederkehrenden Informationen und Prozessen.
- Kommunikation wichtiger Projekte wie Vermietungsreglement, Ersatzneubau Stüdl und weiterer strategischer Vorhaben
- Weiterentwicklung der digitalen Informationskanäle myGBMZ und Website als zentrale Informationsplattformen.

### Zahlen und Fakten

5 Sitzungen

557 Mitglieder sind auf myGBMZ registriert (Stand Ende 2025)

4 Publikationen (Geschäftsbericht, Jubiläumsheft, 2 dihei 2025)

Über 300 Besucher:innen bei Informationsanlässen im 2025

Karin Keller, Vorsitz Kommunikationskommission

# Unsere Jubilar:innen

Im Laufe des Jahres 2025 konnten folgende Genossenschafter:innen auf eine lange Mitgliedschaft zurückblicken:

## 25 Jahre



Branka Affolter

René Gabrieli

Bruno Huber

Beat Jakob

Monrudee Kiranoglu

Luigi Mele

Jacqualine Müller

Somboon Piewcharoen

Darija Prokic

Kada Ramadani

Somporn Sompiyachok

Hansa Steinacher

Punpat Tangsavapark

Jacinta Manuela Valério Hortas

## 50 Jahre

Jamilah Walter-Aziz

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



# Bilanz

per 31. Dezember / CHF

AKTIVEN	Anhang	2025	2024
Flüssige Mittel		4'471'366.22	1'859'228.19
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.1	25'840.05	12'221.15
Übrige kurzfristige Forderungen	1.2	242.75	737.51
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.3	941'696.69	899'531.74
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>5'439'145.71</b>	<b>2'771'718.59</b>
Finanzanlagen	1.4	107'130.00	107'130.00
Mobilien, Fahrzeuge und Einrichtungen	1.5	39'318.25	40'168.55
<i>Liegenschaften (brutto)</i>	1.5/1.6	264'901'991.96	251'802'049.06
<i>Abschreibungen Liegenschaften</i>	1.5	-56'142'342.55	-59'723'600.30
Immobilien		208'759'649.41	192'078'448.76
Baukonten	1.5/1.7	10'462'776.15	6'463'779.90
<b>Total Sachanlagen</b>		<b>219'261'743.81</b>	<b>198'582'397.21</b>
Immaterielle Vermögenswerte (Goodwill Loft1)	1.8	6'020'556.51	6'151'438.16
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		51'250.00	40'200.00
<b>Anlagevermögen</b>		<b>225'440'680.32</b>	<b>204'881'165.37</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>230'879'826.03</b>	<b>207'652'883.96</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>2025</b>	<b>2024</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.1	780'986.81	303'998.89
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.2	1'008'690.00	868'690.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.3	100'448.00	148'358.90
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	2'416'706.98	2'869'755.80
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>4'306'831.79</b>	<b>4'190'803.59</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	170'253'523.39	147'281'011.78
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.6	911'270.00	911'270.00
Erneuerungsfonds		38'001'420.62	38'093'315.37
Solidaritätsfonds		1'235'568.55	1'181'016.30
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>210'401'782.56</b>	<b>187'466'613.45</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>214'708'614.35</b>	<b>191'657'417.04</b>
Genossenschaftskapital		13'178'400.00	13'151'400.00
Gesetzliche Gewinnreserven		473'000.00	457'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		330'000.00	330'000.00
Gewinnvortrag		1'810'215.02	1'736'053.28
Jahresgewinn		379'596.66	321'013.64
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>2'189'811.68</b>	<b>2'057'066.92</b>
<b>Eigenkapital</b>		<b>16'171'211.68</b>	<b>15'995'466.92</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>230'879'826.03</b>	<b>207'652'883.96</b>

# Erfolgsrechnung

1. Januar bis 31. Dezember / CHF

	2025	2024
Mietzinsertrag (netto)	15'899'529.00	15'991'706.50
Sonstige betriebliche Erträge	304'951.75	291'496.59
<b>Ertrag aus Leistungen</b>	<b>16'204'480.75</b>	<b>16'283'203.09</b>
Personalaufwand Hauswarte	663'010.95	680'478.70
Eigenmiete Hauswartslokale	37'583.95	40'605.55
Material Hauswarte	78'745.11	74'169.55
Reparaturen und Unterhalt	2'117'301.25	2'541'149.85
Einlagen Erneuerungsfonds	5'022'717.10	4'638'306.50
Baurechtszinsen	291'221.25	279'279.65
Allgemeinstrom	181'566.30	196'485.45
Wasser und Abwasser	206'597.40	208'471.65
Kehrichtabfuhr	50'544.45	50'155.40
Versicherungen	173'902.30	164'629.20
Übriger betrieblicher Aufwand	98'792.37	109'892.68
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>8'921'982.43</b>	<b>8'983'624.18</b>
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>7'282'498.32</b>	<b>7'299'578.91</b>

	2025	2024
Personalaufwand Verwaltung	1'135'153.85	1'045'582.45
Eigenmiete Geschäftsstelle	49'930.60	49'357.95
Genossenschaftsaufwand	228'452.05	213'697.01
Sonstiger Sachaufwand	317'585.51	491'357.72
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>1'731'122.01</b>	<b>1'799'995.13</b>
Abschreibungen Liegenschaften	3'566'664.90	3'091'881.00
Abschreibungen Geräte, EDV, Mobilien, Fahrzeuge	15'700.00	17'800.00
Abschreibungen Immaterielle Vermögenswerte (Goodwill Loft1)	130'881.65	130'881.65
<b>Total Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>3'713'246.55</b>	<b>3'240'562.65</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlichem Erfolg und Steuern</b>	<b>1'838'129.76</b>	<b>2'259'021.13</b>
Hypothekarzinsen	1'434'772.95	1'689'411.63
Verzinsung Depositenkasse	176'643.20	170'941.30
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>1'611'416.15</b>	<b>1'860'352.93</b>
<b>Finanzertrag</b>	<b>693.60</b>	<b>2'107.14</b>
<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag</b>	<b>390'073.80</b>	<b>0.00</b>
<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand</b>	<b>103'377.80</b>	<b>0.00</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>514'103.21</b>	<b>400'775.34</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>134'506.55</b>	<b>79'761.70</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>379'596.66</b>	<b>321'013.64</b>



ALISTETER  
RESTAURANT

Blackboard menu sign with text:

- Salat
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

# 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 7'252'455.44 Franken und Passiven von 4'338'350.55 Franken der at-home Immobilien GmbH übernommen. Der Aktivenüberschuss von 2'914'104.89 Franken wurde mit dem in der Genossenschaft bilanzierten Buchwert von 9'458'188.00 Franken (bisher Beteiligung) verrechnet.

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

## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

CHF

	2025	2024
Ausstehende Mietzinse	25'840.05	12'221.15
<b>1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>25'840.05</b>	<b>12'221.15</b>
Forderungen gegenüber Eidg. Steuerverwaltung	242.75	737.51
<b>1.2 Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>242.75</b>	<b>737.51</b>
Heiz- und Nebenkosten	867'846.59	837'680.79
Diverses	73'850.10	61'850.95
<b>1.3 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>941'696.69</b>	<b>899'531.74</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>
Mobilien, Fahrzeuge und Einrichtungen	39'318.25	40'168.55
Gebäude auf eigenem Land	237'818'271.84	224'718'328.94
Gebäude auf Land im Baurecht	27'083'720.12	27'083'720.12
Abschreibungen Liegenschaften	-56'142'342.55	-59'723'600.30
Baukonten	10'462'776.15	6'463'779.90
<b>1.5 Sachanlagen</b>	<b>219'261'743.81</b>	<b>198'582'397.21</b>
Liegenschaften (brutto)	264'901'991.96	251'802'049.06
<b>1.6 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven</b>	<b>264'901'991.96</b>	<b>251'802'049.06</b>

	2025	2024
Baukonto Grünwald	0.00	92'012.40
Baukonto Ersatzneubau Siedlung Stüdi	10'071'759.50	6'225'473.95
Baukonto Siedlung Engel	391'016.65	146'293.55
<b>1.7 Baukonten</b>	<b>10'462'776.15</b>	<b>6'463'779.90</b>
Goodwill Loft1	6'544'083.11	6'544'083.11
Abschreibung Goodwill Loft1	-523'526.60	-392'644.95
<b>1.8 Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>6'020'556.51</b>	<b>6'151'438.16</b>
Kreditoren	780'986.81	303'998.89
<b>2.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>780'986.81</b>	<b>303'998.89</b>
Amortisation von langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	1'008'690.00	868'690.00
<b>2.2 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1'008'690.00</b>	<b>868'690.00</b>
Steuerverbindlichkeiten	50'000.00	60'000.00
Verrechnungssteuer auf Depositen- und Genossenschaftskapital	50'448.00	49'358.90
Auszahlbares Genossenschaftskapital	0.00	39'000.00
<b>2.3 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>100'448.00</b>	<b>148'358.90</b>
Vorausbezahlte Heizraten	1'236'077.25	1'375'541.95
Vorausbezahlte Mietzinse	1'169'629.73	1'162'213.85
Revisionskosten	11'000.00	11'000.00
Rückstellungen Energierechnungen	0.00	321'000.00
<b>2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>2'416'706.98</b>	<b>2'869'755.80</b>
Hypotheken	94'231'000.00	82'596'000.00
Feste Vorschüsse	20'100'000.00	9'000'000.00
Darlehen wbg	3'176'220.00	3'644'910.00
EGW-Anleihen	15'000'000.00	15'000'000.00
Darlehen PK Stadt Zürich	19'400'000.00	19'620'000.00
Depositenkasse	18'346'303.39	17'420'101.78
<b>2.5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>170'253'523.39</b>	<b>147'281'011.78</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

	2025	2024
Restwert Erneuerungsfonds alte Siedlung Stüdlí	390'073.80	0.00
<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag</b>	<b>390'073.80</b>	<b>0.00</b>
Abschreibung Bauprojekt Grünwald	96'176.60	0.00
Pensionskasse Stadt Zürich, Nachträge 2022	7'201.20	0.00
<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand</b>	<b>103'377.80</b>	<b>0.00</b>

### Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozenté per 31.12.

	2025	2024
Verwaltung	10 (770%)	9 (660%)
Hauswartung und Reinigung	7 (610%)	7 (630%)

### Sonstige Angaben

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. Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt CHF 291'221.25

Fläche: 11'802 m <sup>2</sup>	Laufzeit: 100 Jahre	Ablauf: 18.07.2100	Zins p.a.:	291'221.25
-------------------------------	---------------------	--------------------	------------	------------

#### Energie-Contracting

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

	2025	2024
Entschädigungen Vorstand gemäss städtischem Reglement	95'835.00	95'175.00
Entschädigungen Kommissionen	25'750.00	16'790.00
<b>Total Entschädigungen netto</b>	<b>121'585.00</b>	<b>111'965.00</b>
Zuzüglich Sozialleistungen	7'094.20	6'145.10
<b>Total Entschädigungen brutto</b>	<b>128'679.20</b>	<b>118'110.10</b>

# 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 2025 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, 1. April 2026

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

Leitende Revisorin  
Zugelassene Revisionsexpertin

# Verwendung des Bilanzgewinns

Antrag des Vorstandes

CHF

	Zins	2025	Zins	2024
Vortrag vom Vorjahr		1'810'215.02		1'736'053.28
Jahresgewinn		379'596.66		321'013.64
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>		<b>2'189'811.68</b>		<b>2'057'066.92</b>
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven		19'000.00		16'000.00
Verzinsung des Genossenschaftskapitals	1.50 %	197'484.75	1.75 %	230'851.90
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>1'973'326.93</b>		<b>1'810'215.02</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 / Lageräume	Siedlungslokale	Parkplätze	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>			
Aemtierstrasse	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 Stüdl</b>														
Die Siedlung wude 2025 abgebrochen		1931												
<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>	<b>71</b>	
Neunbrunnenstrasse	78 / 80 / 82 / 84 / 86 / 88 / 90 / 92 / 94 / 96	2002	10	10					10				71	6 Mehrzweckräume
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>	<b>117</b>	
Heinrich-Wolff-Strasse	21	2011	1	17			4	6	7				117	3 Gewerberäume, KITA, Hauswartbüro
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>					<b>3</b>	<b>1</b> Mehrzweckraum
Am Suteracher	61	1994	1	19	3	15		1					3	
<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>				<b>52</b>	
Maneggplatz	18 / 20 / 22	2017	3	62	1	5	17	20	19				52	2 Gewerberäume, KITA, Hauswartbüro
Tuchmacherstrasse	46	2017	1	23		4	6	12	1					
<b>Siedlung Meier-Bosshard</b>			<b>3</b>	<b>28</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>8</b>			<b>6</b>		<b>10</b>	
Meier-Bosshard-Strasse	2 / 4 / 6 / 8	1959	3	28	4	12	4	8			6		10	2 Ladenlokale, 2 Restaurants
<b>N-Joy</b>			<b>1</b>	<b>3</b>				<b>1</b>	<b>2</b>				<b>3</b>	
Heinrich-Wolff-Strasse	10	2008	1	3				1	2				3	
<b>Loft1</b>			<b>1</b>	<b>13</b>	<b>12</b>			<b>1</b>					<b>7</b>	
Erismannstrasse	2	2007	1	13	12			1					7	2 Gewerberäume
<b>TOTAL</b>			<b>100</b>	<b>927</b>	<b>49</b>	<b>166</b>	<b>422</b>	<b>224</b>	<b>66</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>263</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

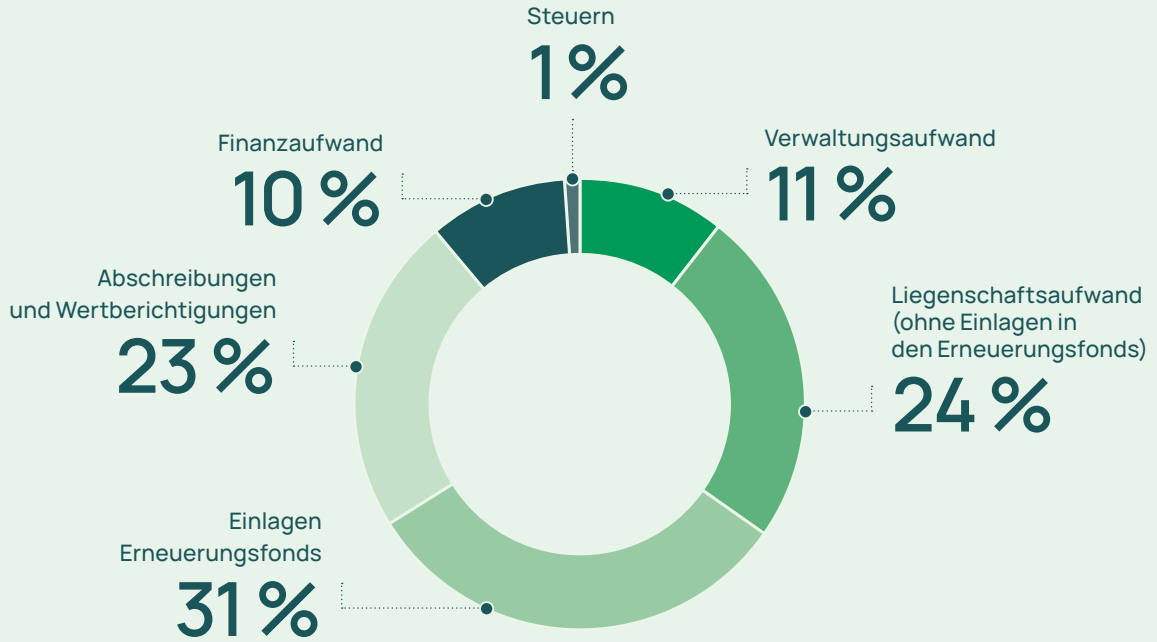
Anlagewert brutto per 31.12.2024	Aktivierungen 2025	Anlagewert brutto per 31.12.2025	Abschreibungskonti per 31.12.2024	Einlagen 2025 in die Abschreibungskonti	Abschreibungskonti per 31.12.2025	Anlagewert netto per 31.12.2025 (=Buchwert)	Gebäude- versicherungswert (1190 %)
15'853'348.05	0.00	15'853'348.05	4'358'870.60	225'929.55	4'584'800.15	11'268'547.90	31'224'336.00
12'595'974.45	0.00	12'595'974.45	4'023'424.55	168'171.00	4'191'595.55	8'404'378.90	26'411'682.00
10'081'222.30	0.00	10'081'222.30	3'393'629.70	129'831.85	3'523'461.55	6'557'760.75	19'991'942.00
11'958'542.55	0.00	11'958'542.55	3'253'101.00	171'148.85	3'424'249.85	8'534'292.70	21'152'976.00
24'146'995.10	0.00	24'146'995.10	8'514'230.65	297'135.30	8'811'365.95	15'335'629.15	63'528'413.00
11'572'389.90	-11'105'389.90	467'000.00	7'147'922.65	-7'147'922.65	0.00	467'000.00	0.00
27'083'720.12	0.00	27'083'720.12	7'374'760.30	394'179.20	7'768'939.50	19'314'780.62	31'267'603.00
75'030'268.62	66'579.55	75'096'848.17	11'710'069.50	986'485.55	12'696'555.05	62'400'293.12	70'275'480.00
5'883'112.00 <sup>1</sup>	-12'734.90	5'870'377.10 <sup>1</sup>	1'646'471.25	84'478.10	1'730'949.35	4'139'427.75	7'164'000.00
49'114'136.67	0.00	49'114'136.67	7'365'248.25	712'358.75	8'077'607.00	41'036'529.67	42'851'506.00
0.00	24'151'488.15	24'151'488.15	0.00	290'955.60	290'955.60	23'860'532.55	11'638'225.00
2'132'339.30	0.00	2'132'339.30	184'707.70	29'214.45	213'922.15	1'918'417.15	1'750'000.00 <sup>2</sup>
6'350'000.00	0.00	6'350'000.00	751'164.15	76'776.70	827'940.85	5'522'059.15	8'291'688.00
251'802'049.06	13'099'942.90	264'901'991.96	59'723'600.30	-3'581'257.75	56'142'342.55	208'759'649.41	335'547'851.00



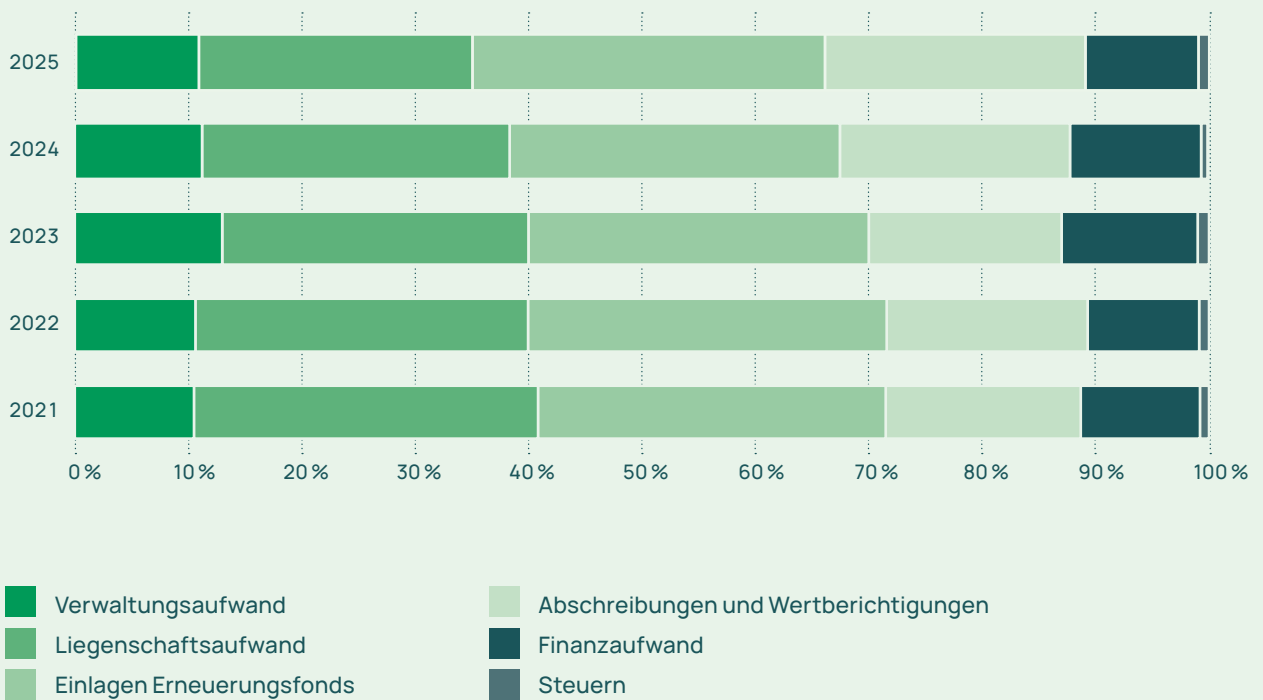
KIBAG

KIBAG

# Der Mieterfranken 2025



## Der Mieterfranken im Laufe der Jahre



# Verzeichnis der Hypotheken, Darlehen und festen Vorschüsse

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten / CHF

	Stand am 31.12.2024	Aufstockung Rückzahlung	Amortisation 2025	Stand am 31.12.2025	Amortisation 2026
ZKB	4'000'000.00	-4'000'000.00	0.00	0.00	0.00
ZKB	9'000'000.00	3'000'000.00	0.00	12'000'000.00	0.00
ZKB	3'500'000.00	4'000'000.00	0.00	7'500'000.00	0.00
ZKB	1'400'000.00	16'000'000.00	-80'000.00	17'320'000.00	-320'000.00
ZKB	0.00	8'100'000.00	0.00	8'100'000.00	0.00
Bank Cler	3'425'000.00	-3'425'000.00	0.00	0.00	0.00
Bank Cler	1'831'000.00	-831'000.00	0.00	1'000'000.00	0.00
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	-200'000.00	0.00	0.00	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	-3'114'000.00	0.00	0.00	0.00
PK Stadt Zürich	4'100'000.00	0.00	-50'000.00	4'050'000.00	-50'000.00
PK Stadt Zürich	5'460'000.00	0.00	-60'000.00	5'400'000.00	-60'000.00
PK Stadt Zürich	330'000.00	0.00	-10'000.00	320'000.00	-10'000.00
PK Stadt Zürich	9'950'000.00	0.00	-100'000.00	9'850'000.00	-100'000.00
Stadt Zürich	911'270.00	0.00	0.00	911'270.00	0.00

	Stand am 31.12.2024	Aufstockung Rückzahlung	Amortisation 2025	Stand am 31.12.2025	Amortisation 2026
wbg	1'249'970.00	0.00	-277'780.00	972'190.00	-277'780.00
wbg	2'863'630.00	0.00	-190'910.00	2'672'720.00	-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	3'350'000.00	0.00	0.00	3'350'000.00	0.00
PK SBB	565'500.00	0.00	0.00	565'500.00	0.00
PK SBB	5'000'000.00	0.00	0.00	5'000'000.00	0.00
PK SBB	0.00	3'425'000.00	0.00	3'425'000.00	0.00
<b>Total</b>	<b>131'640'870.00</b>	<b>22'955'000.00</b>	<b>-768'690.00</b>	<b>153'827'180.00</b>	<b>-1'008'690.00</b>

# Mietzins ertrag

CHF

	2025	2024
Siedlung Feld	1'266'965.00	1'234'464.50
Siedlung Engel	1'051'176.00	1'034'140.00
Siedlung Zurlinden	810'431.50	801'924.50
Siedlung Zypressen	833'772.00	820'831.50
Siedlung Erna	2'487'083.50	2'442'387.00
Siedlung Stüdl	696'434.00	1'348'480.00
Siedlung Neunbrunnen	1'721'245.50	1'708'659.00
Siedlung Klee	3'736'058.50	3'632'321.50
Siedlung Suteracher	263'129.00	260'723.50
Siedlung Manegg	2'317'941.00	2'195'908.00
Siedlung Meier-Bosshard	208'018.00	0.00
N-Joy	102'305.00	101'424.00
Loft1	404'970.00	410'443.00
<b>Total Mietzins ertrag</b>	<b>15'899'529.00</b>	<b>15'991'706.50</b>

# Fonds und Reserven

CHF

	2025
<b>Erneuerungsfonds</b>	
Saldo am 1. Januar 2025	38'093'315.37
Einlagen	5'022'717.10
Entnahmen	5'114'611.85
<b>Saldo am 31. Dezember 2025</b>	<b>38'001'420.62</b>
<b>Solidaritätsfonds</b>	
Saldo am 1. Januar 2025	1'181'016.30
Einlagen	82'884.75
Entnahmen	28'332.50
<b>Saldo am 31. Dezember 2025</b>	<b>1'235'568.55</b>
<b>Gesetzliche Gewinnreserven</b>	
Saldo am 1. Januar 2025	457'000.00
Einlagen	16'000.00
<b>Saldo am 31. Dezember 2025</b>	<b>473'000.00</b>
<b>Freiwillige Gewinnreserven</b>	
Saldo am 1. Januar 2025	330'000.00
Einlagen	0.00
<b>Saldo am 31. Dezember 2025</b>	<b>330'000.00</b>

# Nettomieten, Nebenkosten und Genossenschaftskapital

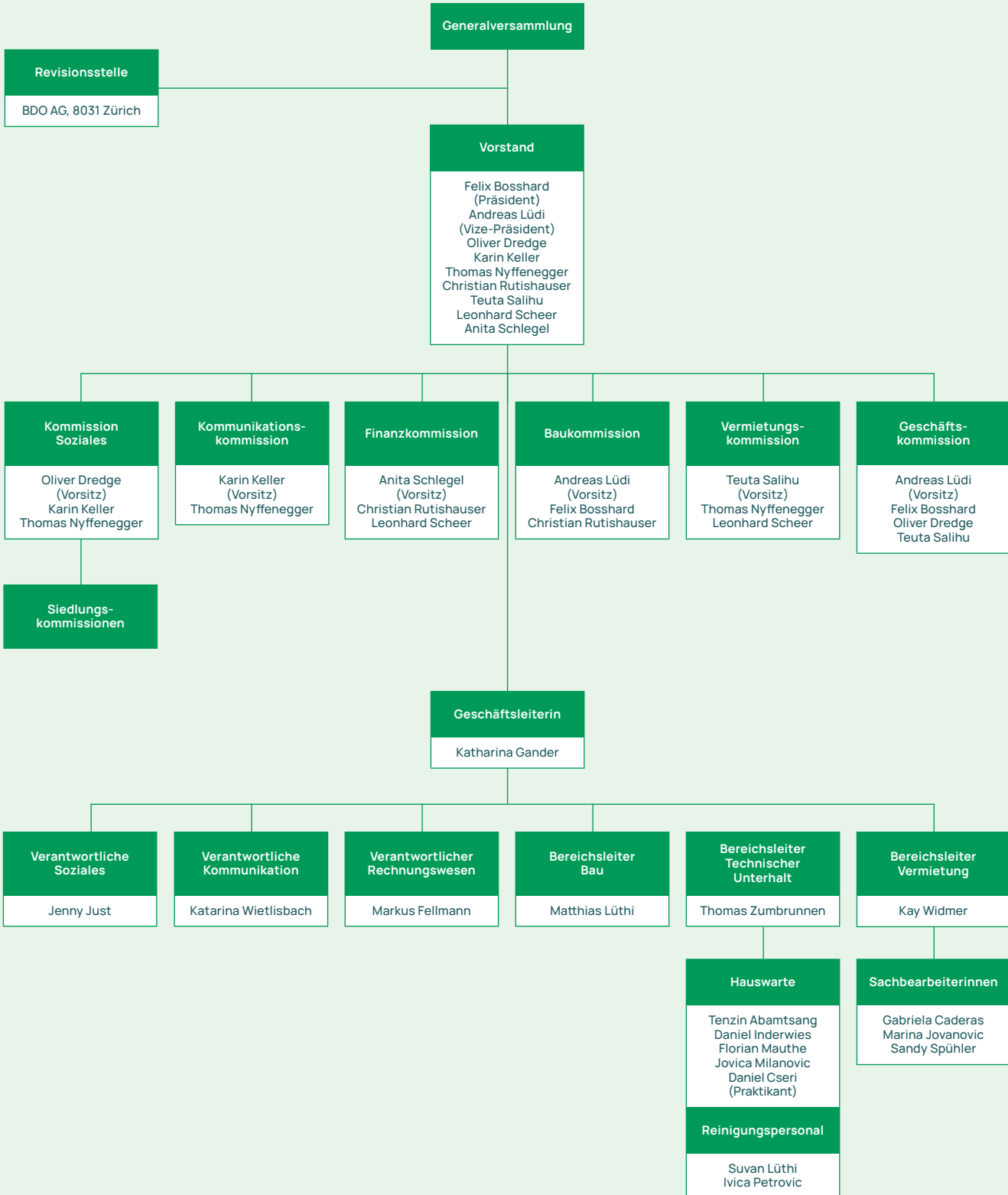
CHF

	Nettomiete von	Nettomiete bis	Heiz- und Nebenkosten	Genossen- schaftskapital
<b>Siedlung Feld</b>				
2-Zimmer-Wohnung	741.00	853.00	115.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	831.00	1'003.00	145.00	5'900.00
4-Zimmer-Wohnung	1'035.00	1'199.00	195.00	6'700.00
5-Zimmer-Wohnung	1'150.00	1'246.00	225.00	7'600.00
<b>Siedlung Engel</b>				
1-Zimmer-Wohnung	586.00	700.00	75.00	4'200.00
2-Zimmer-Wohnung	707.00	816.00	105.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	778.00	969.00	155.00	5'900.00
4-Zimmer-Wohnung	931.00	1'002.00	175.00	6'700.00
<b>Siedlung Zurlinden</b>				
1-Zimmer-Wohnung	494.00	610.00	78.00	4'200.00
2-Zimmer-Wohnung	664.00	776.00	119.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	752.00	1'031.00	160.00	5'900.00
4-Zimmer-Wohnung	975.00	1'000.00	191.00	6'700.00
<b>Siedlung Zypressen</b>				
2-Zimmer-Wohnung	796.00	934.00	105.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	783.00	1'024.00	135.00	5'900.00
4-Zimmer-Wohnung	1'078.00	1'210.00	175.00	6'700.00
4.5-Zimmer-Wohnung	2'103.00	2'103.00	175.00	8'000.00
<b>Siedlung Erna</b>				
1-Zimmer-Wohnung	648.00	748.00	88.00	4'200.00
2-Zimmer-Wohnung	696.00	974.00	129.00	5'000.00
3-Zimmer-Wohnung	889.00	1'068.00	180.00	5'900.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1'854.00	1'854.00	175.00	8'000.00
4-Zimmer-Wohnung	1'094.00	1'190.00	201.00	6'700.00
Alterswohnungen (4 x 3-Zimmer-Wohnungen)	3'922.00	3'922.00	560.00	8'400.00
<b>Siedlung Neunbrunnen</b>				
2.5-Zimmer-Wohnung	999.00	1'438.00	125.00	12'000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1'253.00	1'622.00	135.00	15'000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1'369.00	1'785.00	150.00	18'000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1'671.00	1'948.00	155.00	24'000.00
5.5-Zimmer-REFH	2'273.00	2'273.00	150.00	28'000.00

	Nettomiete von	Nettomiete bis	Heiz- und Nebenkosten	Genossen- schaftskapital
<b>Siedlung Klee</b>				
2.5-Zimmer-Wohnung	990.00	1'172.00	75.00	23'000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1'172.00	1'465.00	115.00	28'000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1'413.00	1'716.00	155.00	33'000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1'572.00	1'820.00	175.00	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	1'066.00	1'066.00	95.00	21'000.00
2.5-Zimmer-Wohnung	1'195.00	1'471.00	105.00	25'000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1'471.00	1'858.00	135.00	30'000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1'719.00	2'410.00	155.00	37'000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1'935.00	2'420.00	170.00	40'000.00
<b>Siedlung Meier-Bosshard</b>				
1-Zimmer-Wohnung	887.00	1'500.00	unterschiedlich	
2-Zimmer-Wohnung	954.00	1'600.00	unterschiedlich	
3-Zimmer-Wohnung	1'205.00	1'587.00	unterschiedlich	
4-Zimmer-Wohnung	1'162.00	1'805.00	unterschiedlich	
4.5-Zimmer-Wohnung	1'394.00	1'990.00	unterschiedlich	
<b>N-Joy</b>				
4.5-Zimmer-Wohnung	2'459.00	2'459.00	150.00	
5.5-Zimmer-Wohnung	2'673.00	2'737.00	200.00	
<b>Loft1</b>				
1-Zimmer-Loftwohnung	1'850.00	2'264.00	300.00	
3-Zimmer-Loftwohnung	4'352.00	4'352.00	500.00	

# Das Organigramm der GBMZ

Stand Dezember 2025



# GBMZ

Gemeinnützige Bau- und  
Mietergenossenschaft Zürich

## Büro

Hohlstrasse 195, 8004 Zürich  
044 245 90 70, [info@gbmz.ch](mailto:info@gbmz.ch), [gbmz.ch](http://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](mailto:info@gbmz.ch), [gbmz.ch](http://gbmz.ch)  
**Redaktion** Vorstand und Verwaltung GBMZ  
**Lektorat** GBMZ, Christian Pfister, spective GmbH  
**Gestaltung** Crafft AG, [crafft.ch](http://crafft.ch) | Christian Pfister, spective GmbH  
**Druck** Haas Offsetdruck, [haas-offsetdruck.ch](http://haas-offsetdruck.ch)  
**Auflage** 1100 Exemplare  
**Papier** Refutura GSM FSC, 100 % Altpapier, Blauer Engel zertifiziert

### BILDVERZEICHNIS

Titelbild: Wandkunst: Veli Silver, Foto: Matthias Lüthi  
Seite 4: Cyrill Krähenbühl | Seite 6: Cyrill Krähenbühl  
Seite 9: GBMZ | Seite 10: Cyrill Krähenbühl  
Seite 16: Cyrill Krähenbühl | Seite 23 & 26: Matthias Lüthi

