ZWEIUNDNEUNZIGSTER GESCHÄFTSBERICHT 2016

GBMZ

GEMEINNÜTZIGE BAU- UND MIETERGENOSSENSCHAFT ZÜRICH

2

INHALTSVERZEICHNIS

Einladung	3
Die GBMZ auf einen Blick	4
Jahresbericht	6
Wir gedenken	10
Unsere Jubilare	11
Bilanz	12
Erfolgsrechnung	14
Anhang – Bewertungsgrundsätze	17
Anhang – Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	18
Bericht der Revisionsstelle	21
Verwendung des Bilanzgewinns	23
Liegenschaften der GBMZ	24
Der Mieterfranken	27
Verzeichnis der Hypotheken, Darlehen und Festen Vorschüsse	28
Mietzinsertrag	30
Fonds und Reserven	31
Nettomieten, Nebenkosten und Genossenschaftskapital	32
Die Organe der Genossenschaft	34
Kontakt, Schadenmeldungen und Notfallnummern	35

EINLADUNG

zur 92. ordentlichen Generalversammlung der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich

am Donnerstag, 11. Mai 2017, 19.00 Uhr
im Theatersaal, Volkshaus Zürich,
Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich

Traktanden

1 Wahl der Stimmenzähler/-innen und der Protokollprüfer/-innen

2 Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 19. Mai 2016

3 Jahresbericht 2016

4 Jahresrechnung 2016
- a) Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang
- b) Bericht der Revisionsstelle
- c) Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsergebnisses und Festsetzung einer allfälligen Verzinsung des Genossenschaftskapitals
- d) Entlastung des Vorstandes

5 Wahlen
Vorstandsmitglieder

6 Ehrungen und Jubilare

7 Statutenrevision

8 Projekte
- a) Information Projekt «Grünwald Ringling»
- b) Information Projekt «GreenCity Manegg»
- c) Information zum geplanten Ersatzneubau Siedlung 6/Stüdli
- d) Information diverse Projekte

9 Verschiedenes

Die Stimmkarte erhalten Sie beim Eingang in den Theatersaal.

Die Partner/-innen unserer Genossenschafter/-innen sind ebenfalls zur Teilnahme eingeladen.

Stellvertretung ist gemäss den Statuten, Art. 25, gestattet.

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 19. Mai 2016 kann nach Voranmeldung auf der Verwaltung eingesehen werden.

4

DIE GBMZ AUF EINEN BLICK

	2016 CHF
Gebäude-Anlagekosten (vor Abschreibungen)	198 597 253
Gebäudeversicherungssumme	262 564 700
Hypotheken/Darlehen/Feste Vorschüsse	153 448 948
Depositenkasse	14 150 680
Erneuerungsfonds	21 430 251
Eigenkapital	11 945 413
Mietzinsertrag (netto)	12 532 788
Verwaltungsaufwand	1 043 853
Liegenschaftsaufwand (ohne Einlagen in Erneuerungsfonds)	3 678 452
Einlage in Erneuerungsfonds	2 625 647
Abschreibungen und Wertberichtigungen	1 648 991
Finanzaufwand	2 083 537
Anzahl Wohnungen	944
Anzahl Nebenobjekte	209
Anzahl Wohnungswechsel	70
davon Umsiedlungen	15
Anzahl Mitarbeitende/Stellenprozente	12/1034%
Anzahl Auszubildende	1

JAHRESBERICHT 2016

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2016 hat uns wieder einmal gezeigt, wie nahe Erfolg und Misserfolg beieinanderliegen. Die GBMZ konnte sich über den raschen Baufortschritt der künftigen Siedlung Manegg freuen. Daneben mussten wir einen schweren Rückschlag bei unserem Projekt Ringling in Zürich-Höngg verarbeiten.

Im August 2016 fällte das Bundesgericht einen eher ungewöhnlichen und in Fachkreisen kontrovers diskutierten Entscheid: Das Bundesgericht hob die Baubewilligung für das Projekt Ringling auf. Hier hatte die GBMZ zusammen mit der Baugenossenschaft Sonnengarten und der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich geplant, eine Überbauung mit 277 Wohnungen zu erstellen. Die Stadt Zürich hatte das Bauprojekt 2013 bewilligt. Die Rekurse von einer Gruppe von Personen aus dem Quartier wurden sowohl vom Baurekursgericht als auch vom Verwaltungsgericht unmissverständlich abgelehnt. Wir konnten deshalb mit guten Aussichten das Urteil des Bundesgerichts abwarten und waren überzeugt, dass das Bundesgericht die Entscheide der Vorinstanzen stützen wird.

Der negative Entscheid des Bundesgerichts kam dann völlig überraschend. Sehr ungewöhnlich war, dass das Bundesgericht seinen Entscheid unter anderem mit der Architektur dieser geplanten Überbauung begründete. Diese Argumentation stiess insbesondere Architekten vor den Kopf und hinterlässt Fragen zu Architekturwettbewerben und zu Beurteilungen durch Fachgremien wie das Baukollegium.

Rasch kamen wir zum Schluss, dass alles Klagen über diesen Entscheid uns nicht weiterhilft, denn dieser Entscheid ist endgültig. Im Gebiet Zürich-Höngg wird es keine Überbauung Ringling geben. Die drei Bauträger GBMZ, Baugenossenschaft Sonnengarten und Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich mussten sich nun die Frage stellen, wie es im Rütihof weitergehen soll. Nach Gesprächen im Vorstand und mit den anderen Bauträgern kam die GBMZ zum Schluss, dass wir gerne in Höngg eine Überbauung mit rund 100 Wohnungen erstellen möchten. Die folgenden Gespräche mit der Stadt Zürich zeigten, dass auch die Stadt bereit ist, mit diesen drei Bauträgern einen Neustart für eine Überbauung Grünwald in Höngg zu machen.

Durch Gespräche mit der Stadt Zürich wurde rasch klar, dass dafür neue Baurechtsverträge abgeschlossen werden müssen. Für das neue Projekt muss ein neuer Wettbewerb durchgeführt werden. Den drei Bauträgern und der Stadt Zürich ist es ein zentrales Anliegen, dass bei der Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms Gespräche mit dem Quartierverein Höngg, Anwohnern und Gegner des Projektes Ringling geführt werden. Auch wenn dies ein sehr beschwerlicher Weg ist, will die GBMZ diesen im kommenden Jahr – und in den folgenden Jahren – beschreiten.

Der negative Entscheid des Bundesgerichts hat auch Folgen für die Jahresrechnung 2016. Das Baukonto für das Projekt Ringling muss aufgelöst werden. Damit muss die GBMZ fast 1.3 Mio. Franken abschreiben. Trotzdem steht die GBMZ finanziell gut da und kann auch 2016 einen positiven Jahresabschluss ausweisen.

Schön, dass wir daneben auch positive Ereignisse im Jahr 2016 feiern konnten. Nur ein Jahr nach der Grundsteinlegung fand im September 2016 die Aufrichte für die Gebäude der ersten Etappe auf dem Areal GreenCity Manegg statt. Sämtliche Gebäude der gemeinnützigen Bauträger auf diesem Areal zählen zur ersten Etappe. Wie die Grundsteinlegung ein Jahr davor fand auch die Aufrichte an einem schönen und warmen Spätsommertag statt. Nach mehreren Reden der Bauherrschaften und des Projektleiters Andreas Tschammer-Osten vom Totalunternehmer Losinger Marazzi, welche die Leistungen der Arbeiter und Arbeiterinnen auf der Baustelle würdigten, fand in einer ehemaligen Fabrikhalle auf dem Gelände ein Festessen statt. Eine reiche Auswahl an Speisen von verschiedenen Buffets verlieh dem Anlass eine festliche Note. In lockerem Rahmen waren Gespräche mit vielen Vertretern des Totalunternehmers, der anderen Bauträger und mit Arbeitern und Firmenleitern möglich. Dieser herrliche Abend wird uns lange in Erinnerung bleiben.

Die ganze Entwicklung unseres Neubaus in der Manegg im Jahr 2016 war eindrücklich. Bis im Sommer konnten wir an den regelmässigen Bausitzungen auf dem Areal jedes Mal sehen, dass das Gebäude wieder um ein Stockwerk höher geworden ist. Kurz vor der Aufrichte war das siebte und oberste Geschoss fertig erstellt. Bereits zwei Monate nach der Aufrichte konnten wir die Musterwohnung übernehmen und mit der Vermietung der Wohnungen beginnen. Das Interesse an den Wohnungen war sehr gross, so dass schon bald für viele Wohnungen Mietverträge abgeschlossen werden

konnten. Bis Ende Jahr waren bereits mehr als zwei Drittel der Wohnungen vermietet. Bezug der Wohnungen wird im Sommer 2017 sein.

Im September 2016 fand nicht nur die Aufrichte für die neue Siedlung Manegg statt, sondern auch der Anlass der Stadt Zürich «Auszeichnung guter Bauten 2011–2015». Bei diesem Anlass wurden die Siedlungen mehrerer Genossenschaften ausgezeichnet. Wir durften die Auszeichnung für unsere Siedlung Klee in Zürich-Affoltern entgegennehmen. Die GBMZ und die Baugenossenschaft Hagenbrünneli wurden zusammen mit den Architekten Kaschka Knapkiewicz und Axel Fickert sowie dem Landschaftsarchitekten Andreas Tremp von Stadtrat André Odermatt ausgezeichnet. Diese Auszeichnung für die Siedlung Klee so kurz nach dem negativen Bundesgerichtsentscheid zum Ringling tat gut und zeigte, wie unterschiedlich markante Überbauungen beurteilt werden.

Im Jahr 2016 verfolgte die GBMZ ausserdem das Ziel, ein weiteres Bauprojekt starten zu können. Dabei befassten wir uns vertieft mit zwei Bauprojekten. Zum einen nahmen wir auf Anfrage von Losinger Marazzi in deren Team beim Wettbewerb für das Areal Hardturm teil. Die verschiedenen Architekten in diesem Team erarbeiteten aus unserer Sicht ein sehr gutes Projekt, bei welchem wir den Teil des gemeinnützigen Wohnungsbaus realisiert hätten. Wir hätten hier rund 170 Wohnungen bauen können. Leider entschied sich die Jury für ein anderes Projekt, unser Projekt kann deshalb nicht realisiert werden.

Auch bei unserer Bewerbung für ein Grundstück mit Bauprojekt in Schlieren erhielten wir eine Absage. In unserem Projekt mit rund 100 Wohnungen waren auch Alterswohnungen vorgesehen, für deren Betrieb sich die Stadt Schlieren stark interessierte. Doch der angebotene Landpreis war hier offensichtlich das allein entscheidende Kriterium. Dies war sehr bedauerlich, ist aber leider ein häufiges Entscheidungsmuster. Wenn es allein um die Höhe des Preises und nicht um die Qualität des Bauprojektes geht, haben Wohnbaugenossenschaften in der Regel kaum Erfolgsaussichten. Dies musste die GBMZ wieder einmal erfahren. Wir lassen uns aber nicht entmutigen und werden auch in Zukunft aktiv bleiben und neue Bauprojekte suchen.

Ein positives Beispiel für eine sinnvolle Arrondierung eines unserer Grundstücke war der Kauf der Liegenschaft Erismannstrasse 2 (Loft1) bei der Siedlung 6/Stüdli. Genauer gesagt haben wir nicht die Liegenschaft gekauft, sondern die at-home Immobilien GmbH als Besitzerin der Liegenschaft übernommen. Nach der Zustimmung der Generalversammlung 2016 zu diesem Kauf konnte dieses Geschäft rasch abgewickelt werden. Seit dem 1. Juli 2016 ist die GBMZ Besitzerin der at-home Immobilien GmbH und betreibt diese Nachbarliegenschaft. Bis zu einer Integration der GmbH in die GBMZ wird es aber noch einige Jahre dauern.

Eine zentrale Aufgabe einer Genossenschaft ist auch der Unterhalt und die Erneuerung der bestehenden Siedlungen. Im Jahr 2016 lag der Schwerpunkt der Sanierung bei der Siedlung 1/Feld. In dieser Siedlung konnten wir die zweite

Etappe der Erneuerung durchführen. In 50 Wohnungen wurden neue Küchen und Fenster eingebaut, das separate WC und die gesamten Elektroinstallationen erneuert. Durch den Einbau von sparsameren Küchengeräten und Isolierfenstern konnte die Energieeffizienz verbessert werden.

Im Dezember wurden auf dem Dach der Siedlung 2/Engel Dachkollektoren zur Warmwasseraufbereitung montiert, dies nachdem wir mit der Energie 360° AG einen Contracting-Vertrag abgeschlossen hatten.

Neben grossen Renovationen fallen regelmässig auch kleinere Renovations- und Unterhaltsarbeiten an, insbesondere bei Wohnungswechseln. Im Jahr 2016 sind zum Beispiel auf allen Dächern der Stammsiedlungen und der Siedlung 9/Suteracher Absturzsicherungen montiert worden, welche nun die neuen Vorschriften der SUVA erfüllen.

Im vergangenen Jahr gab es 70 Wohnungswechsel. Davon waren 15 Umsiedlungen von bisherigen Genossenschafter/-innen in eine andere Wohnung der GBMZ. Wie immer wurden die täglichen Arbeiten zuverlässig und kompetent durch unsere Verwaltung erledigt.

Ende Juli 2016 hat uns Daniela Keller, welche mit 50%-Pensum als Buchhalterin gearbeitet hat, nach etwas mehr als einem Jahr bereits wieder verlassen. Sie hat die Chance wahrgenommen, die Geschäftsleitung der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung (ABAU) zu übernehmen. Die Buchhaltungsarbeiten wurden bis Ende Jahr durch Marina Jovanovic übernommen.

Ebenfalls im Sommer konnte David Knutti seine 3-jährige KV-Lehre erfolgreich abschliessen und arbeitete danach noch bis Ende Jahr als Sachbearbeiter in der Verwaltung. Er hat auch unsere neue Lernende, Jamain Santos, eingearbeitet, welche am 8. August 2016 die KV-Lehre bei der GBMZ begonnen hat.

Vorstand und Verwaltung freuen sich, wenn im Sommer 2017 die Wohnungen der neuen Siedlung 10/Manegg bezogen werden. Nach dem Bezug dieser Siedlung wird die GBMZ zu den sogenannt grossen Wohnbaugenossenschaften mit mehr als 1000 Wohnungen zählen. Und weitere Projekte stehen an, denken wir doch an einen Neustart für ein Projekt in Zürich-Höngg. Daneben planen wir auch, weitere Herausforderungen anzupacken.

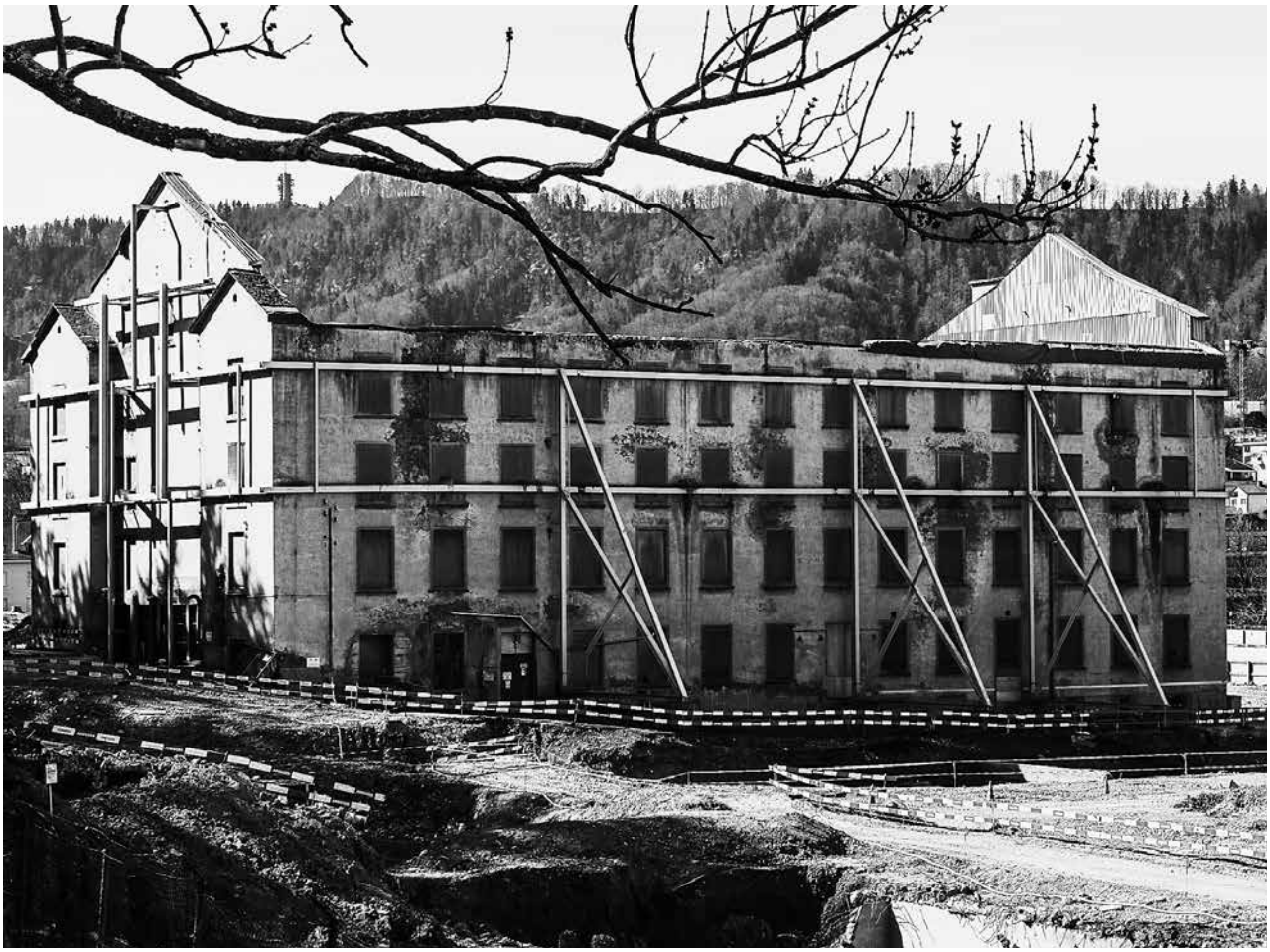
Felix Bosshard

WIR GEDENKEN

Im Jahr 2016 sind uns folgende Todesfälle gemeldet worden:

Johann Keller	Zypressenstrasse 145	7. Januar
Louise Odermatt	Schreinerstrasse 50	9. Januar
Kurt Beeler	Engelstrasse 49	3. Februar
Ruth Gasser	Hohlstrasse 185	20. Februar
Klaus Keller	Zypressenstrasse 120	März
Elda Bühler	Hohlstrasse 193	13. April
Maria Kunz	Zypressenstrasse 124	13. April
Ernst Kämpfen	Kanzleistrasse 104	22. April
Mena Küng	Stüdliweg 9	30. Mai
Melahat Korkmaz	Hohlstrasse 175	10. August
Karl Zängerle	Zypressenstrasse 122	4. Dezember

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



UNSERE JUBILARE

Im Laufe des Jahres 2016 konnten folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf eine mehrjährige Mitgliedschaft zurückblicken:

Gion Lutta	Ernastrasse 6	50 Jahre
Mathilde Marty	Zypressenstrasse 124	50 Jahre
Josef Pozzi	Zurlindenstrasse 303	50 Jahre
Bruno Anliker	Anwandstrasse 51	25 Jahre
Lilian Augustus	Stüdliweg 9	25 Jahre
Concetto Calabrese	Anwandstrasse 45	25 Jahre
Beatrix Ellenberger	Ernastrasse 10	25 Jahre
Irene Fuchs	Erismannstrasse 22	25 Jahre
Ricarda Leuenberger	Hohlstrasse 169	25 Jahre
Fabio Ruggieri	Anwandstrasse 47	25 Jahre
Apostolos Stravolemis	Hohlstrasse 169	25 Jahre
Hans-Ueli Zollinger	Anwandstrasse 33	25 Jahre

Wir gratulieren diesen Jubilaren und wünschen Ihnen für die Zukunft alles Gute.

BILANZ PER 31. DEZEMBER

	AKTIVEN	2016 CHF	2015 CHF
	Flüssige Mittel	6 653 640.05	7 655 171.62
1.1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 822.70	7 544.05
1.2	Übrige kurzfristige Forderungen	308.95	10 593.03
1.3	Aktive Rechnungsabgrenzungen	788 628.70	145 007.39
	Umlaufvermögen	**7 444 400.40**	**7 818 316.09**
1.4	Finanzanlagen	113 100.00	366 155.40
1.5	Beteiligung	9 458 188.00	0.00
1.6	Mobilien, Fahrzeuge und Einrichtungen	43 234.40	40 648.30
1.6/1.7	Liegenschaften (brutto)	196 464 914.05	194 414 914.05
1.6	Abschreibungen Liegenschaften	–36 295 296.45	–34 666 305.70
	Immobilien	160 169 617.60	159 748 608.35
1.6/1.7	Übergangskonto N-Joy	2 132 339.30	2 132 339.30
1.6/1.8	Baukonten	24 103 446.55	11 798 768.24
	Total Sachanlagen	**186 448 637.85**	**173 720 364.19**
	Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	4 880.00	10 200.00
	Anlagevermögen	**196 024 805.85**	**174 096 719.59**
	TOTAL AKTIVEN	**203 469 206.25**	**181 915 035.68**

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	2016 CHF	2015 CHF
2.1	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	420 547.74	396 673.35
2.2	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	647 030.00	546 680.00
2.3	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	162 568.20	171 372.28
2.4	Passive Rechnungsabgrenzungen	1 333 819.30	1 090 104.07
	Kurzfristiges Fremdkapital	**2 563 965.24**	**2 204 829.70**
2.5	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	165 807 128.09	147 470 690.12
2.6	Übrige langfristige Verbindlichkeiten	1 086 920.00	0.00
	Erneuerungsfonds	21 430 250.50	19 789 603.50
	Solidaritätsfonds	635 529.50	568 222.00
	Langfristiges Fremdkapital	**188 959 828.09**	**167 828 515.62**
	Fremdkapital	**191 523 793.33**	**170 033 345.32**
	Genossenschaftskapital	10 959 500.00	10 959 500.00
	Gesetzliche Gewinnreserven	288 000.00	275 000.00
	Freiwillige Gewinnreserven	330 000.00	330 000.00
	Gewinnvortrag	112 051.41	56 520.10
	Jahresgewinn	255 861.51	260 670.26
	Bilanzgewinn	**367 912.92**	**317 190.36**
	Eigenkapital	**11 945 412.92**	**11 881 690.36**
	TOTAL PASSIVEN	**203 469 206.25**	**181 915 035.68**

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

	2016 CHF	2015 CHF
Mietzinsertrag (netto)	12 532 788.00	12 766 751.85
Zuschüsse	97 184.00	97 184.00
Aktivierte Eigenleistungen	0.00	337 269.05
Sonstige betriebliche Erträge	7 399.21	18 663.47
Ertrag aus Leistungen	**12 637 371.21**	**13 219 868.37**
Personalaufwand Hauswarte	448 064.73	464 395.50
Eigenmiete Hauswartslokale	32 166.70	29 050.45
Material Hauswarte	22 775.57	22 757.65
Reparaturen und Unterhalt	2 062 700.63	2 011 844.75
Einlagen Erneuerungsfonds	2 625 647.00	2 563 224.00
Baurechtszinsen	278 508.70	278 508.70
Allgemeinstrom	135 897.60	131 540.80
Wasser und Abwasser	381 603.45	411 913.10
Kehrichtabfuhr	156 563.00	154 500.15
Versicherungen	130 308.40	129 130.70
Übriger betrieblicher Aufwand	29 863.26	79 765.43
Total Liegenschaftsaufwand	**6 304 099.04**	**6 276 631.23**
Bruttoergebnis	**6 333 272.17**	**6 943 237.14**
Personalaufwand Verwaltung	585 324.62	592 081.55
Eigenmiete Geschäftsstelle	31 548.50	30 787.10
Genossenschaftsaufwand	199 437.40	187 086.50
Sonstiger Sachaufwand	227 542.26	157 370.28
Total Verwaltungsaufwand	**1 043 852.78**	**967 325.43**

	2016 CHF	2015 CHF
Abschreibungen Liegenschaften	1 628 990.75	2 218 426.75
Wertberichtigungen Liegenschaften/Land	0.00	900 000.00
Abschreibungen Geräte, EDV, Mobilien, Fahrzeuge	20 000.00	18 500.00
Total Abschreibungen und Wertberichtigungen	**1 648 990.75**	**3 136 926.75**
Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlichem Erfolg und Steuern	**3 640 428.64**	**2 838 984.96**
Hypothekarzinsen	1 981 994.50	2 403 857.79
Verzinsung Depositenkasse	101 542.10	120 571.05
Total Finanzaufwand	**2 083 536.60**	**2 524 428.84**
Finanzertrag	**61 698.91**	**4 458.34**
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	**1 289 917.34**	**128 007.45**
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	**35 382.65**	**171 847.65**
Jahresgewinn vor Steuern	**364 056.26**	**362 854.66**
Direkte Steuern	**108 194.75**	**102 184.40**
JAHRESGEWINN	**255 861.51**	**260 670.26**

5
STRABAG

ANHANG
Bewertungsgrundsätze

Finanzanlagen:
Die Titel werden zum Anschaffungswert bilanziert.

Liegenschaften:
Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichaltrigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Der Liegenschaftswert brutto beinhaltet die ursprünglichen Anlagekosten, zuzüglich der seither getätigten wertvermehrenden Investitionen. Die Liegenschaften werden indirekt wie folgt abgeschrieben:

Siedlung 1 bis 5:	1.00% des Anlagewertes
Siedlung 6:	keine Abschreibung
Siedlung 7 bis 9:	1.00% des Anlagewertes

Aufgrund der notwendigen Abschreibung der Baukosten «Ringling» im 2016, wurden die ordentlichen Abschreibungen auf den Liegenschaften etwas reduziert.

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

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

ANHANG

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

		2016 CHF	2015 CHF
	Ausstehende Mietzinse	1 822.70	7 544.05
1.1	**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**	**1 822.70**	**7 544.05**
	Forderungen gegenüber Eidg. Steuerverwaltung	308.95	10 593.03
1.2	**Übrige kurzfristige Forderungen**	**308.95**	**10 593.03**
	Heiz- und Nebenkosten	425 848.05	34 643.69
	Rückvergütung der Stadt Zürich für das Projekt «Ringling»	237 000.00	0.00
	Diverses	125 780.65	110 363.70
1.3	**Aktive Rechnungsabgrenzungen**	**788 628.70**	**145 007.39**
	Aktien Bank Coop AG	0.00	9 701.40
	Anteilschein Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG	7 000.00	7 000.00
	Aktien Logis Suisse	16 100.00	16 100.00
	Anlagestrategiefonds Migros Bank	0.00	193 354.00
	Kassenobligationen Migros Bank	20 000.00	70 000.00
	Baugenossenschaft mehr als wohnen		
	Beteiligung der GBMZ	30 000.00	30 000.00
	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**	**113 100.00**	**366 155.40**
	at-home Immobilien GmbH mit Sitz in Muri (AG), Stammkapital 20 000.00, Kapitalanteil 100%	9 458 188.00	0.00
1.5	**Beteiligung**	**9 458 188.00**	**0.00**
	Mobilien, Fahrzeuge und Einrichtungen	43 234.40	40 648.30
	Gebäude auf eigenem Land	161 903 539.10	159 853 539.10
	Gebäude auf Land im Baurecht	26 630 424.40	26 630 424.40
	Unbebautes Land	7 930 950.55	7 930 950.55
	Abschreibungen Liegenschaften	–36 295 296.45	–34 666 305.70
	Übergangskonto N-Joy	2 132 339.30	2 132 339.30
	Baukonti	24 103 446.55	11 798 768.24
1.6	**Sachanlagen**	**186 448 637.85**	**173 720 364.19**

		2016 CHF	2015 CHF
	Liegenschaften (brutto)	198 597 253.35	196 547 253.35
1.7	**Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven**	**198 597 253.35**	**196 547 253.35**
	Baukonto Grünwald «Ringling»	0.00	1 589 622.89
	Baukonto GreenCity «Manegg»	24 103 446.55	10 209 145.35
1.8	**Baukonten**	**24 103 446.55**	**11 798 768.24**
	Kreditoren	420 547.74	396 673.35
2.1	**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**	**420 547.74**	**396 673.35**
	Amortisation von langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	647 030.00	546 680.00
2.2	**Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**	**647 030.00**	**546 680.00**
	Steuerverbindlichkeiten	60 000.00	30 000.00
	Verrechnungssteuer auf Depositen- und Genossenschaftskapital	28 118.20	62 572.28
	Auszahlbares Genossenschaftskapital	15 900.00	78 800.00
	Amortisation von langfristigen Verbindlichkeiten	58 550.00	0.00
2.3	**Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**	**162 568.20**	**171 372.28**
	Transitorische Passiven	30 000.00	28 000.00
	Vorausbezahlte Heizraten	583 963.50	283 848.10
	Vorausbezahlte Mieten	709 855.80	750 255.97
	Revisionskosten	10 000.00	28 000.00
2.4	**Passive Rechnungsabgrenzungen**	**1 333 819.30**	**1 090 104.07**
	Hypotheken	106 216 000.00	111 566 000.00
	Feste Vorschüsse	22 498 268.00	3 176 064.00
	Darlehen wbg	7 394 430.00	7 672 210.00
	EGW-Anleihen	15 000 000.00	10 000 000.00
	Darlehen Stadt Zürich	0.00	911 270.00
	Darlehen Kanton Zürich	147 750.00	485 100.00
	Darlehen PK Stadt Zürich	400 000.00	410 000.00
	Depositenkasse	14 150 680.09	13 250 046.12
2.5	**Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**	**165 807 128.09**	**147 470 690.12**
	Darlehen Stadt Zürich	911 270.00	0.00
	Darlehen Kanton Zürich	175 650.00	0.00
2.6	**Übrige langfristige Verbindlichkeiten**	**1 086 920.00**	**0.00**

	2016 CHF	2015 CHF
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Bereinigung Steuerrückstellungen aus früheren Jahren	0.00	94 370.70
Auflösung stiller Reserven aus früheren Jahren	0.00	4 000.00
Korrekturbuchung Baukonto «Ringling» aus früheren Jahren	0.00	1 911.75
Unterhaltsarbeiten Tiefgarage Siedlung 8/Klee aus früheren Jahren	0.00	27 725.00
Bereinigung VST.-Aufwand aus früheren Jahren	3 307.69	0.00
Rückzahlung von NBU-Beiträgen an das Personal	20 771.00	0.00
Abschreibung der Projektierungskosten für das Projekt «Ringling» gemäss Entscheid des Bundesgerichts vom 10. August 2016	1 265 838.65	0.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	**1 289 917.34**	**128 007.45**
Bereinigung Rückstellungen und Abgrenzungen aus früheren Jahren	0.00	59 333.00
Bereinigung Steuerrückstellungen aus früheren Jahren	0.00	112 514.65
Bereinigung Heizkostenabrechnung aus früheren Jahren	7 455.25	0.00
Bereinigung VST.-Aufwand aus früheren Jahren	27 927.40	0.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	**35 382.65**	**171 847.65**
Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozente per 31.12.		
Verwaltung	6 (600 %)	6 (550 %)
Hauswartung und Reinigung	6 (434 %)	6 (434 %)
Sonstige Angaben		
Bürgschaft gegenüber Genossenschaft MCS	200 000.00	200 000.00
Eventualverbindlichkeiten	**200 000.00**	**200 000.00**

Langfristige Verträge

Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen:

Die Genossenschaft hat mit der SBB einen Baurechtsvertrag für die Siedlung 7/Neunbrunnen mit einer Laufzeit von 100 Jahren abgeschlossen. Das Baurecht begann mit dem Eintrag im Grundbuch vom 05.07.2000.

Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt CHF 278 508.70

Fläche: 11 802 m²	Laufzeit: 100 Jahre	Ablauf: 18.07.2100	Zins p.a.: CHF 278 508.70

Energie-Contracting:

Siedlungen 5/Erna & 6/Stüdli	Laufzeit: 14 Jahre	Ablauf: 31.12.2024	Grundgebühr p. a.: CHF 143 701.00
Siedlungen 1/Feld & 2/Engel	Laufzeit: 21 Jahre	Ablauf: 30.09.2035	Grundgebühr p. a.: CHF 110 158.00

Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen		
Entschädigungen Vorstand gemäss städtischem Reglement	98 775.00	91 367.20
Entschädigungen Kommissionen	50 285.00	34 410.00
Total Entschädigungen netto	**149 060.00**	**125 777.20**
Zuzüglich Sozialleistungen	6 985.70	8 570.10
Total Entschädigungen brutto	**156 045.70**	**134 347.30**

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Fabrikstrasse 50
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 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 8. März 2016 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

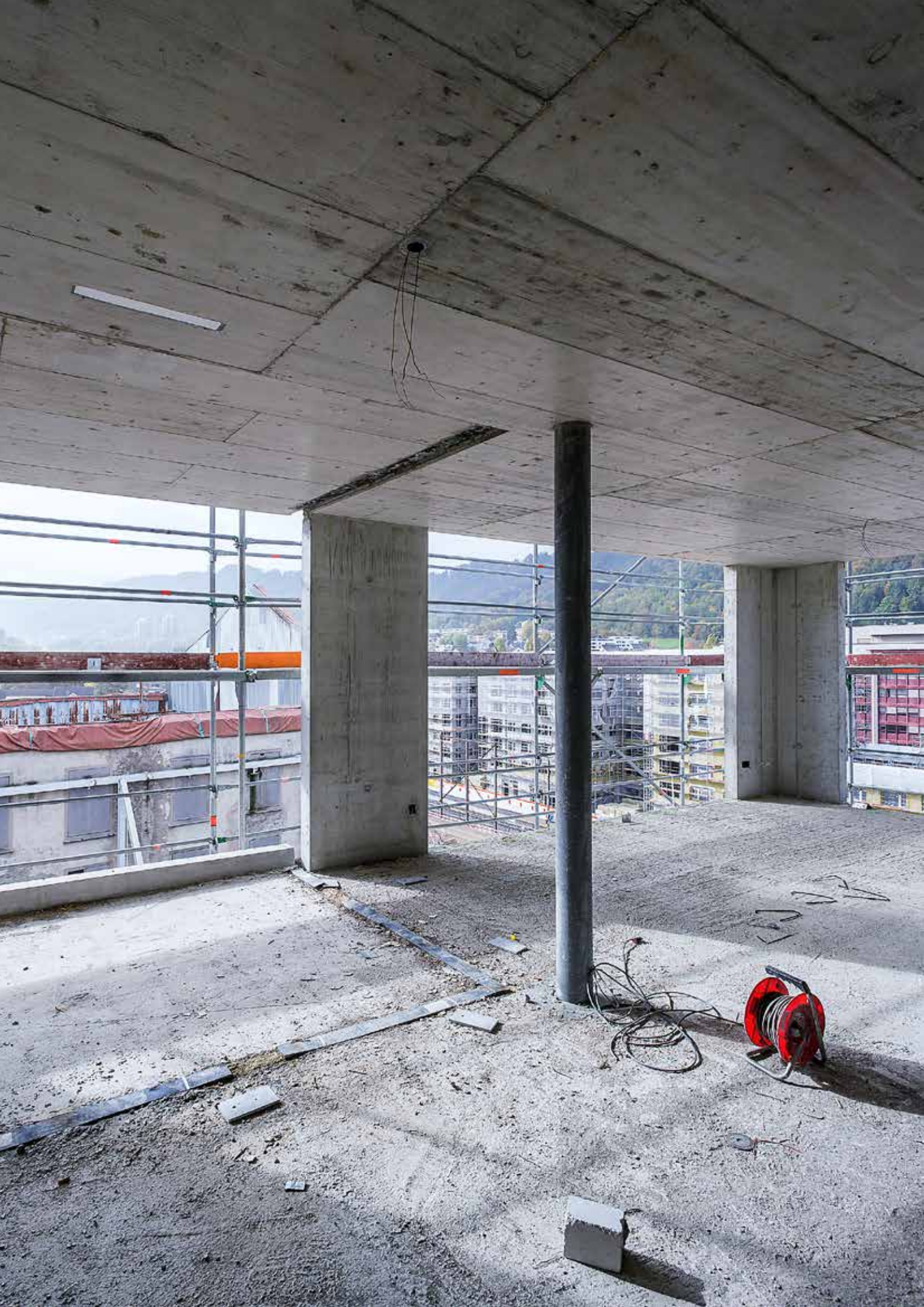
Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 15. Februar 2017

BDO AG

Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin



VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Antrag des Vorstandes

	2016 CHF	2015 CHF
Vortrag vom Vorjahr	112 051.41	56 520.10
Jahresgewinn	255 861.51	260 670.26
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	**367 912.92**	**317 190.36**
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	13 000.00	13 000.00
Verzinsung des Genossenschaftskapitals	1.75% 192 072.70	1.75% 192 138.95
Vortrag auf neue Rechnung	**162 840.22**	**112 051.41**

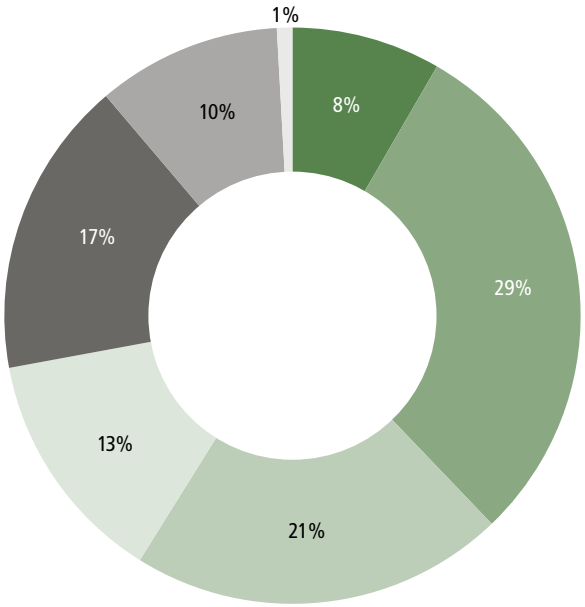
LIEGENSCHAFTEN DER GBMZ PER 31. DEZEMBER 2016

Liegenschaften Strasse/Hausnummern	Bezugsjahr	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	1 bis 1½ Zimmer	2 bis 2½ Zimmer	3 bis 3½ Zimmer	4 bis 4½ Zimmer	5 bis 5½ Zimmer	Bastelräume	Magazine/Lagerräume	Siedlungslokale	Gewerberäume und Sondernutzungen, Garagen/Parkplätze
Siedlung 1/Feld		**10**	**100**		**5**	**63**	**28**	**4**	**1**	**1**		
Anwandstrasse 45/47/49/51	1925	4	40		1	25	12	2				
Feldstrasse 54	1925	1	10		2	8						
Kanzleistrasse 102/104/106/108	1925	4	40			22	16	2	1	1		
Schreinerstrasse 51	1925	1	10		2	8						
Siedlung 2/Engel		**10**	**104**	**21**	**25**	**56**	**2**					
Anwandstrasse 31/33/35	1926	3	25	1	9	15						
Schreinerstrasse 50/52/54	1926	3	30		2	26	2					
Kanzleistrasse 92/94/96	1926	3	25	1	9	15						
Engelstrasse 49	1976	1	24	19	5							
Siedlung 3/Zurlinden		**8**	**80**	**3**	**30**	**44**	**3**		**1**	**1**		
Aemtlerstrasse 180/182/184	1927	3	30	2	10	16	2			1		
Hardaustrasse 18/20	1927	2	20			20						
Zurlindenstrasse 303/305/307	1927	3	30	1	20	8	1		1			
Siedlung 4/Zypressen		**8**	**63**		**15**	**40**	**8**			**1**	**1**	Büro Verwaltung
Ernastrasse 18	1929	1	10			5	5			1		
Zypressenstrasse 141/143/145	1929	3	30		15	15						
Hohlstrasse 191/193/195/197	1929	4	23			20	3				1	
Siedlung 5/Erna		**27**	**192**	**5**	**34**	**146**	**7**		**4**	**1**		Atelier, Hauswartbüro und Werkstatt, Kinderhort, Alters-pflegewohnung, Arztpraxis
Zypressenstrasse 118/120/122/124/126	1930	5	38		6	32			4			
Erismannstrasse 20/22/24	1930	3	24	2	10	9	3					
Ernastrasse 1/3/5/7/9/11/15/17	1930	8	63	2	10	50	1					
Ernastrasse 7a	1955	1	0									
Ernastrasse 13	1890	1	2		1	1				1		
Stauffacherstrasse 218/220/222/224/226/228/230/232/234	1930	9	65	1	7	54	3					
Siedlung 6/Stüdli		**18**	**142**	**5**	**39**	**92**	**6**			**3**		2 Büros, Kindergarten, Ladenlokal, Einzelzimmer
Stüdliweg 3/4/5/6/7/8/9/10	1931	8	60	2	22	36						
Ernastrasse 6/10/12/16	1931	4	28	2	3	23						
Hohlstrasse 169	1960	1	10			10				2		
Hohlstrasse 171/175/177/185/187	1932	5	44	1	14	23	6			1		
Siedlung 7/Neunbrunnen (auf Baurechtsland)		**17**	**75**		**9**	**6**	**43**	**17**	**5**		**1**	6 Mehrzweckräume, 71 Parkplätze
Neunbrunnenstrasse 78/80/82/84/86/88/90/92/94/96	2002	10	10					10				
Neunbrunnenstrasse 70/72/74/76/98/100/102	2002	7	65		9	6	43	7	5		1	
Siedlung 8/Klee		**10**	**166**		**15**	**44**	**84**	**23**			**1**	3 Gewerberäume, KITA, Hauswartbüro, 117 Parkplätze
Heinrich-Wolff-Strasse 21	2011	1	17			4	6	7				
Weidmannstrasse 6/8/10/12/14	2011	5	82		13	27	34	8			1	
Mühlackerstrasse 83/85/87/89	2011	4	67		2	13	44	8				
Siedlung 9/Suteracher		**1**	**19**	**3**	**15**		**1**					
Am Suteracher 61	1994	1	19	3	15		1					
Siedlung 10/Manegg												
Maneggplatz 18/18a/20/22	Im Bau											
Tuchmacherstrasse 46	Im Bau											
N-Joy		**1**	**3**				**1**	**2**				
Heinrich-Wolff-Strasse 10	2008	1	3				1	2				
TOTAL		**110**	**944**	**37**	**187**	**491**	**183**	**46**	**11**	**7**	**3**	

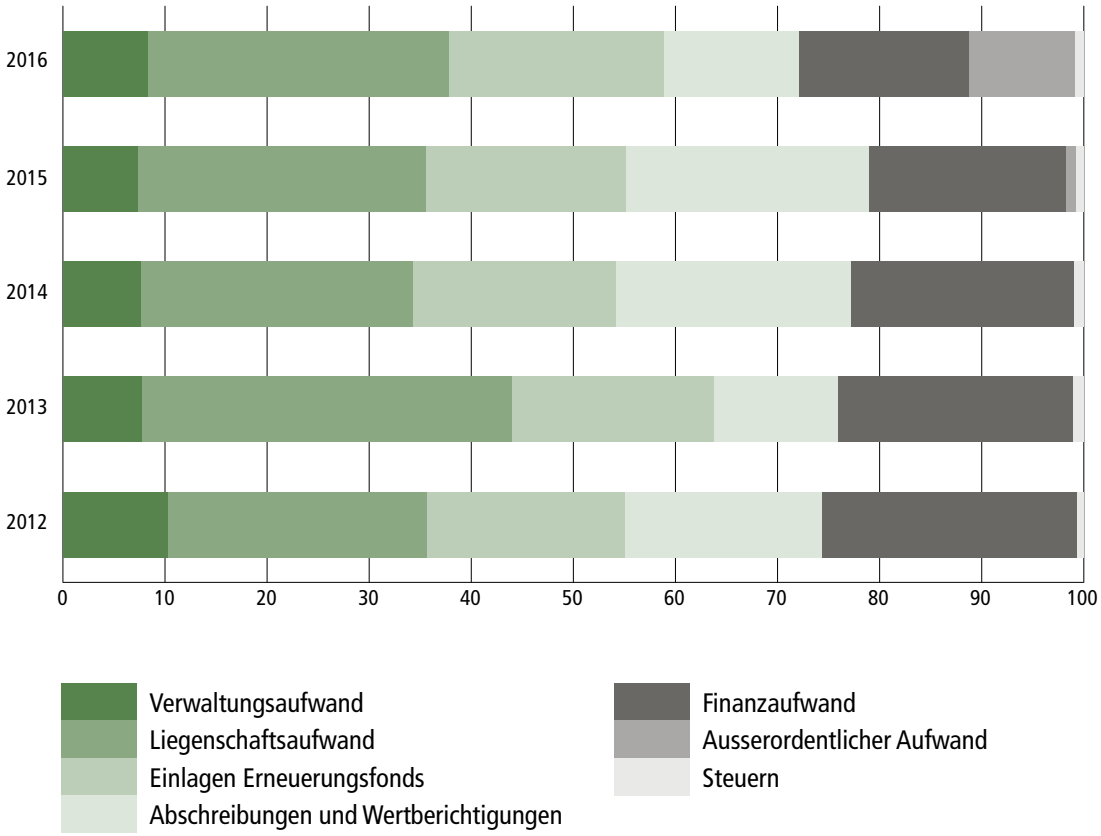
* Das Land wurde der GBMZ geschenkt. Vorsichtig geschätzt beläuft sich der Schenkungswert auf CHF 1300000.00, was sich aus der Mietzinsverfügung des Kantons Zürich ergibt. Auf eine Aktivierung des Schenkungswertes wird mangels handelsrechtlicher Pflicht verzichtet.

	Anlagewert brutto per 31.12.2015	Aktivierungen 2016	Anlagewert brutto per 31.12.2016	Abschreibungskonti per 31.12.2015	Einlagen 2016 in die Abschreibungskonti	Abschreibungskonti per 31.12.2016	Anlagewert netto per 31.12.2016 (= Buchwert)	Gebäude-versicherungswert (1025%)
	10763348.05	2050000.00	12813348.05	3207187.80	128133.50	3335321.30	9478026.75	24245000.00
	12395974.45	0.00	12395974.45	2960319.85	123959.75	3084279.60	9311694.85	22595000.00
	9947788.00	0.00	9947788.00	2550069.45	99477.90	2649547.35	7298240.65	17220000.00
	10447306.25	0.00	10447306.25	2280156.35	104473.05	2384629.40	8062676.85	16770000.00
	24146995.10	0.00	24146995.10	6529555.55	241469.95	6771025.50	17375969.60	54720000.00
	11572389.90	0.00	11572389.90	7147922.65	0.00	7147922.65	4424467.25	33923300.00
	26630424.40	0.00	26630424.40	3705538.35	266304.25	3971842.60	22658581.80	26560000.00
	74901625.35	0.00	74901625.35	3348804.80	608391.25	3957196.05	70944429.30	60421400.00
	5678112.00*	0.00	5678112.00*	1136750.90	56781.10	1193532.00	4484580.00	6110000.00
	7930950.55	0.00	7930950.55	1800000.00	0.00	1800000.00	6130950.55	0.00
	2132339.30	0.00	2132339.30	0.00	0.00	0.00	2132339.30	0.00
	196547253.35	2050000.00	198597253.35	34666305.70	1628990.75	36295296.45	162301956.90	262564700.00

DER MIETERFRANKEN 2016



DER MIETERFRANKEN IM LAUFE DER JAHRE



VERZEICHNIS DER HYPOTHEKEN, DARLEHEN UND FESTEN VORSCHÜSSE

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

	Stand am 31.12.2015 CHF	Aufstockung Rückzahlung CHF	Amortisation 2016 CHF	Stand am 31.12.2016 CHF	Amortisation 2017 CHF
ZKB	1 000 000.00	0.00	0.00	1 000 000.00	0.00
ZKB	1 360 000.00	0.00	–20 000.00	1 340 000.00	–20 000.00
ZKB	8 000 000.00	0.00	0.00	8 000 000.00	0.00
ZKB	7 500 000.00	0.00	0.00	7 500 000.00	0.00
ZKB	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
ZKB	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
ZKB	4 000 000.00	0.00	0.00	4 000 000.00	0.00
ZKB	12 000 000.00	0.00	0.00	12 000 000.00	0.00
ZKB	4 000 000.00	0.00	0.00	4 000 000.00	0.00
ZKB	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
ZKB	7 500 000.00	0.00	0.00	7 500 000.00	0.00
ZKB	1 400 000.00	0.00	0.00	1 400 000.00	0.00
ZKB	1 100 000.00	0.00	0.00	1 100 000.00	0.00
ZKB	2 000 000.00	0.00	0.00	2 000 000.00	0.00
Bank Coop	3 350 000.00	0.00	0.00	3 350 000.00	0.00
Bank Coop	1 831 000.00	0.00	0.00	1 831 000.00	0.00
Bank Coop	900 000.00	0.00	0.00	900 000.00	0.00
Bank Coop	3 050 000.00	0.00	0.00	3 050 000.00	0.00
Bank Coop	1 500 000.00	0.00	0.00	1 500 000.00	0.00
Bank Coop	5 000 000.00	0.00	–135 000.00	4 865 000.00	–180 000.00
Bank Coop	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
Bank Coop	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
SGKB	1 836 064.00	2 342 204.00	0.00	4 178 268.00	0.00
SGKB	0.00	12 000 000.00	0.00	12 000 000.00	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	0.00	5 000 000.00	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	4 550 000.00	0.00	–50 000.00	4 500 000.00	–50 000.00
PK Stadt Zürich	6 000 000.00	0.00	–60 000.00	5 940 000.00	–60 000.00
PK Stadt Zürich	420 000.00	0.00	–10 000.00	410 000.00	–10 000.00
Stadt Zürich	911 270.00	0.00	0.00	911 270.00	0.00

	Stand am 31.12.2015 CHF	Aufstockung Rückzahlung CHF	Amortisation 2016 CHF	Stand am 31.12.2016 CHF	Amortisation 2017 CHF
wbg	3 749 990.00	0.00	– 277 780.00	3 472 210.00	– 277 780.00
wbg	4 200 000.00	0.00	0.00	4 200 000.00	0.00
AXA Winterthur	3 625 000.00	0.00	0.00	3 625 000.00	0.00
AXA Winterthur	1 265 500.00	0.00	0.00	1 265 500.00	0.00
AXA Winterthur	1 300 000.00	0.00	0.00	1 300 000.00	0.00
Migros Bank	1 200 000.00	0.00	0.00	1 200 000.00	0.00
Migros Bank	1 000 000.00	0.00	0.00	1 000 000.00	0.00
PK SBB	565 500.00	0.00	0.00	565 500.00	0.00
Kanton Zürich	292 750.00	0.00	– 58 550.00	234 200.00	– 58 550.00
Kanton Zürich	246 250.00	0.00	– 49 250.00	197 000.00	– 49 250.00
TOTAL	**134 767 324.00**	**19 342 204.00**	**– 660 580.00**	**153 448 948.00**	**– 705 580.00**

MIETZINSERTRAG

	2016 CHF	2015 CHF
Siedlung 1/Feld	952 957.00	928 721.00
Siedlung 2/Engel	894 480.00	917 454.00
Siedlung 3/Zurlinden	747 286.00	764 170.00
Siedlung 4/Zypressen	700 896.00	716 417.00
Siedlung 5/Erna	2 198 409.50	2 247 216.50
Siedlung 6/Stüdli	1 320 868.00	1 342 829.50
Siedlung 7/Neunbrunnen	1 617 294.50	1 646 380.85
Siedlung 8/Klee	3 830 933.00	3 917 123.00
Siedlung 9/Suteracher	173 328.00	188 358.00
N-Joy	96 336.00	98 082.00
TOTAL MIETZINSERTRAG	**12 532 788.00**	**12 766 751.85**

FONDS UND RESERVEN

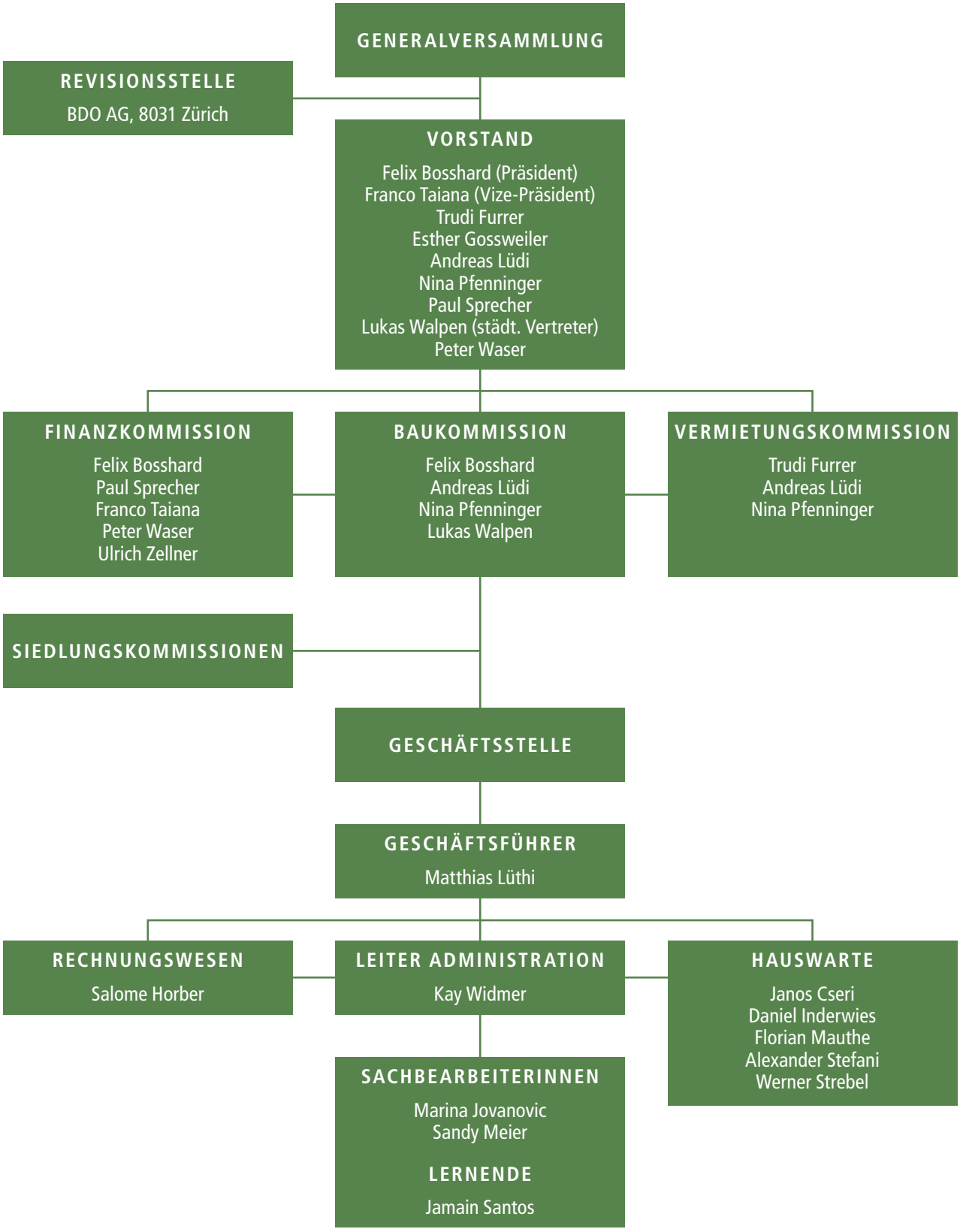
	2016 CHF
Erneuerungsfonds	
Saldo am 1. Januar 2016	19 789 603.50
Einlagen	2 625 647.00
Entnahmen für Erneuerungsarbeiten Siedlung 1/Feld	985 000.00
Saldo am 31. Dezember 2016	**21 430 250.50**
Solidaritätsfonds	
Saldo am 1. Januar 2016	568 222.00
Einlagen	67 307.50
Entnahmen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2016	**635 529.50**
Gesetzliche Gewinnreserven	
Saldo am 1. Januar 2016	275 000.00
Einlagen	13 000.00
Saldo am 31. Dezember 2016	**288 000.00**
Freiwillige Gewinnreserven	
Saldo am 1. Januar 2016	330 000.00
Einlagen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2016	**330 000.00**

NETTOMIETEN, NEBENKOSTEN UND GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

	Nettomiete von	Nettomiete bis	Heiz- und Nebenkosten	Genossen-schaftskapital
Siedlung 1/Feld				
2.0-Zimmer-Wohnung	604.00	695.00	96.00	5000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	678.00	817.00	118.00	5900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	844.00	978.00	137.00	6700.00
5.0-Zimmer-Wohnung	937.00	1015.00	158.00	7600.00
Siedlung 2/Engel				
1.0-Zimmer-Wohnung	517.00	618.00	75.00	4200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	625.00	720.00	100.00	5000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	687.00	857.00	118.00	5900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	823.00	884.00	137.00	6700.00
Siedlung 3/Zurlinden				
1.0-Zimmer-Wohnung	477.00	589.00	72.00	4200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	642.00	749.00	96.00	5000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	724.00	931.00	118.00	5900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	942.00	1052.00	137.00	6700.00
Siedlung 4/Zypressen				
2.0-Zimmer-Wohnung	705.00	827.00	96.00	5000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	735.00	907.00	118.00	5900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	954.00	1071.00	137.00	6700.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1863.00	1863.00	173.00	8000.00
Siedlung 5/Erna				
1.0-Zimmer-Wohnung	593.00	686.00	72.00	4200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	639.00	892.00	96.00	5000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	814.00	978.00	118.00	5900.00
3.5-Zimmer-Wohnung	2733.00	2733.00	125.00	8000.00
4.0-Zimmer-Wohnung	1002.00	1090.00	137.00	6700.00
Alterswohnungen (4 × 3.0-Zimmer-Wohnungen)	3588.00	3588.00	420.00	8400.00
Siedlung 6/Stüdli				
1.0-Zimmer-Wohnung	468.00	600.00	72.00	4200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	619.00	745.00	96.00	5000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	665.00	858.00	118.00	5900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	898.00	942.00	137.00	6700.00

	Nettomiete von	Nettomiete bis	Heiz- und Nebenkosten	Genossen-schaftskapital
Siedlung 7/Neunbrunnen				
2.5-Zimmer-Wohnung	986.00	1 420.00	125.00	12 000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1 237.00	1 601.00	135.00	15 000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1 352.00	1 762.00	150.00	18 000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1 650.00	1 924.00	155.00	24 000.00
5.5-Zimmer-Reihenhäuser	2 244.00	2 244.00	150.00	28 000.00
Siedlung 8/Klee				
2.5-Zimmer-Wohnung	1 172.00	1 386.00	80.00	23 000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1 386.00	1 735.00	95.00	28 000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1 673.00	2 030.00	105.00	33 000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1 860.00	2 155.00	115.00	36 000.00
Siedlung 9/Suteracher				
1.5-Zimmer-Wohnung	487.00	511.00	70.00	5 000.00
2.5-Zimmer-Wohnung	569.00	677.00	80.00	6 000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	3 139.00	3 139.00	175.00	12 000.00

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT



KONTAKT

Büro Hohlstrasse 195, 8004 Zürich
Telefon 044 245 90 70
Fax 044 245 90 79
E-Mail info@gbmz.ch
Website www.gbmz.ch

Öffnungszeiten Dienstag bis Freitag
08.00 – 10.00 Uhr
Dienstag bis Donnerstag
14.00 – 15.00 Uhr

SCHADENMELDUNGEN UND NOTFALLNUMMERN

Für eine Schadenmeldung benutzen Sie bitte immer das Schadenmelde-Formular, welches Sie ausgefüllt in den Hauswartbriefkasten legen.

In wirklich dringenden Notfällen, ausserhalb der Bürozeiten, stehen Ihnen die folgenden Notfallnummern zur Verfügung:

Hauswarttelefon Siedlungen 1/2/3/4/5/6/9 **043 317 93 57**
Janos Cseri, Alex Stefani und Florian Mauthe

Hauswarttelefon Siedlung 7/Neunbrunnen **079 603 91 21**
Daniel Inderwies

Hauswarttelefon Siedlung 8/Klee **044 370 18 30**
Werner Strebel

Sollte sich unter diesen Nummern niemand melden, hinterlassen Sie bitte Ihren Namen, Ihre Telefonnummer und eine kurze Beschreibung Ihres Anliegens auf dem Telefonbeantworter. Der zuständige Hauswart wird Sie schnellstmöglich zurückrufen.

Impressum

Redaktion:	Vorstand und Verwaltung GBMZ
Gestaltung / Layout:	Christian Pfister, spective GmbH
Fotos:	Lukas Walpen Architekturfotograf, www.lukas-walpen.ch
Auflage:	1500 Exemplare