DREIUNDNEUNZIGSTER GESCHÄFTSBERICHT 2017

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 93. ordentlichen Generalversammlung der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich

am Donnerstag, 17. Mai 2018, 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 11. Mai 2017

3 Jahresbericht 2017

4 Jahresrechnung 2017
- 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
- a) Präsident
- b) Vorstandsmitglieder
- c) Revisionsstelle

6 Ehrungen und Jubilare

7 Projekte
- a) Beschlussfassung: Bewilligung eines Projektierungskredits von Fr. 950 000.– (+/– 20 %) für die Durchführung eines Projektwettbewerbs für den geplanten Ersatzneubau Siedlung 6/Stüdli
- b) Information Projekt «Grünwald»
- c) Information Projekt «GreenCity Manegg»
- d) Information diverse Projekte

8 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 11. Mai 2017 kann nach Voranmeldung auf der Verwaltung eingesehen werden.

4

DIE GBMZ AUF EINEN BLICK

	2017 CHF
Gebäude-Anlagekosten (vor Abschreibungen)	237 733 629
Gebäudeversicherungssumme	297 564 700
Hypotheken/Darlehen/Feste Vorschüsse	162 200 204
Depositenkasse	14 770 441
Erneuerungsfonds	24 005 565
Eigenkapital	14 918 502
Mietzinsertrag (netto)	13 041 833
Verwaltungsaufwand	1 032 209
Liegenschaftsaufwand (ohne Einlagen in Erneuerungsfonds)	4 156 441
Einlage in Erneuerungsfonds	2 575 314
Abschreibungen und Wertberichtigungen	3 237 424
Finanzaufwand	1 964 898
Anzahl Wohnungen	1 029
Anzahl Nebenobjekte	318
Anzahl Wohnungswechsel	70
davon Umsiedlungen	16
Anzahl Mitarbeitende/Stellenprozente	11 (915 %)

JAHRESBERICHT 2017

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das wichtigste Ereignis für die GBMZ im Jahr 2017 war der Bezug von 85 Wohnungen in der neuen Siedlung 10/Manegg. Damit verfügt die GBMZ nun über 1042 Wohnungen in zehn Siedlungen und zählt mit über 1000 Wohnungen zu den grossen Wohnbaugenossenschaften in Zürich.

Die Übergabe der Wohnungen an die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter war eine anspruchsvolle und zeitintensive Zusatzaufgabe für unsere Verwaltung und das Hauswartteam. Bei der Vorabnahme im Juni mussten wir feststellen, dass der Arbeitsstand weniger weit fortgeschritten war als erwartet, und die Ausführung der Arbeiten teilweise nicht die sonst übliche Qualität aufwies. Um sicherzustellen, dass unsere neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter eine fertige Wohnung in guter Ausführungsqualität beziehen können, folgten arbeitsintensive Wochen mit vielen Ortsterminen in den Gebäuden.

Dank grossem Einsatz aller Beteiligten konnten die Vorgaben in den meisten Fällen erreicht werden. Wir waren schlussendlich froh, dass alle Wohnungen zum vereinbarten Termin bezugsbereit waren, wenn auch nicht ganz mängelfrei. Leider dauerte die Beseitigung der noch vorhandenen Mängel in den Wohnungen viel zu lange, sie sind bis heute noch nicht alle behoben worden.

Trotz all dieser unerfreulichen Nebenerscheinungen sind wir stolz auf unsere zehnte Siedlung. Am 1. Oktober führten die vier gemeinnützigen Bauträger des Areals einen Willkommensapéro für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner auf dem Spinnereiplatz durch. Ungefähr 450 Personen waren anwesend. Es herrschte eine fröhliche Stimmung und man merkte, dass sich die Anwesenden bereits zuhause fühlen.

Die Präsidentin und die Präsidenten der vier Bauträger hielten eine kurze Ansprache. Jede Rede hatte eine andere Botschaft und doch hoben alle die Stärken der Gemeinschaft und Durchmischung hervor. Verpflegt wurden wir von der Bäckerei Wüst mit einem breiten Angebot an Speisen und Getränken. Die Stimmung war sehr gut, so dass viele an diesem schönen Herbstnachmittag länger blieben.

Beim Projekt Ringling (Grünwald) standen wir nach dem negativen Entscheid des Bundesgerichts im Sommer 2016 wieder ganz am Anfang. Wir mussten zunächst das alte Projekt abschliessen und einen Grundsatzentscheid zum weiteren Vorgehen fällen. Zu Beginn des Jahres 2017 war die Ausgangslage geklärt. Gemeinsam mit den anderen Bauträgern des gescheiterten Projekts und der Stadt Zürich entschieden wir, ein neues zu starten. Wir begannen bei Null mit den Planungsarbeiten. Dafür trafen sich die drei gemeinnützigen Bauträger regelmässig mit den verantwortlichen Personen vieler städtischer Ämter und definierten die Rahmenbedingungen für das neue Projekt.

Alle Beteiligten waren sich rasch einig, dass der Kontakt zum Quartier und zu den früheren Rekurrenten des Projektes Ringling von zentraler Bedeutung sein wird für ein erfolgreiches neues Projekt. Aus diesem Grund entschieden Bauträger und die Stadt Zürich, dass ein Mitwirkungsverfahren mit dem Quartier durchgeführt wird. Ziel dieses Verfahrens ist die Erarbeitung eines gemeinsamen städtebaulichen Leitbildes. Erst wenn diese Ausgangslage geklärt ist, macht es

Sinn, mit der konkreten Planung zu beginnen. Die so erarbeitete städtebauliche Lösung wird eine zentrale Grundlage für den Wettbewerb und das zu wählende Planungsverfahren sein.

Der Prozess des Mitwirkungsverfahrens steht inhaltlich unter der Federführung des Amtes für Städtebau. Für die Durchführung dieser Projektphase musste eine Firma mit Erfahrung in solchen Verfahren gefunden werden. Nach einer Evaluation von möglichen Partnern wurde der Auftrag der Firma Frischer Wind übergeben. Diese Firma hat bereits ein ähnliches Verfahren für die Genossenschaft Sonnengarten im Quartier Triemli durchgeführt.

Als Vorbereitung für die drei geplanten Workshops mit Quartierbewohnern, den früheren Opponenten des Projekts Ringling, den Bauträgern und vielen städtischen Amtsstellen wurde eine Spurgruppe gebildet, in welcher alle interessierten Personengruppen und Organisationen vertreten waren. Wichtige Fragen zur Durchführung des Mitwirkungsverfahrens konnten in der Spurgruppe besprochen werden. Bis Ende Jahr wurden die Vorbereitungsarbeiten abgeschlossen, sodass in der ersten Jahreshälfte 2018 das Mitwirkungsverfahren stattfinden kann.

Im vergangenen Jahr beschäftigten sich Vorstand und Geschäftsleitung der GBMZ auch mit den sechs Stammsiedlungen unserer Genossenschaft in den Stadtkreisen 3 und 4. Es ist bereits zehn Jahre her, dass die GBMZ im Jahr 2007 die strategische Planung für diese Siedlungen durchführte. Diese Planung sieht vor, dass die Siedlung 6/Stüdli durch einen

Neubau ersetzt wird und die konkrete Planung dafür in rund zehn Jahren starten soll. An der letzten Generalversammlung informierten wir, dass in diesem Jahr die Aufgabe aufgenommen werden soll.
Wie angekündigt, erfolgte die Planung im Sommer 2017. Wir luden drei Firmen ein, für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie in einer ersten Phase und die Durchführung eines Wettbewerbs in der zweiten Phase, eine Offerte abzugeben. Nach einer vertieften Prüfung der Offerten und Gesprächen mit den drei Firmen entschieden wir uns, diesen Auftrag der Firma Planzeit zu erteilen. Für diese und die weiteren Phasen in diesem Prozess werden wir durch die Firma Vonplon Baumanagement unterstützt.
Die Baukommission der GBMZ führte in der zweiten Jahreshälfte 2017 regelmässig Sitzungen mit den oben erwähnten Firmen durch und besprach dabei die Zwischenergebnisse der getätigten Abklärungen und Arbeiten sowie die nächsten Arbeitsschritte. Die wesentlichen Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden an der Generalversammlung 2018 vorgestellt. Dann werden wir über das weitere Vorgehen bei der Planung des Ersatzneubaus informieren und Anträge dazu stellen.
Neben den erwähnten Bauprojekten verfolgte die GBMZ das Ziel, geeignete Grundstücke für die weitere Entwicklung zu finden. Das Koch-Areal an der Grenze von Albisrieden zu Altstetten wäre ein idealer Standort für die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft. Im Auftrag der Stadt Zürich suchte der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich geeignete gemeinnützige Bauträger für dieses Areal. Die Bauträger mussten sich zu Teams zusammenschliessen und eine Projektskizze mit Ideen für die Entwicklung dieses Grundstücks einbringen. Da wir grosses Interesse an diesem Areal hatten, bewarben wir uns trotz Vorbehalten gegenüber diesem aufwändigen Auswahlverfahren.
Zusammen mit der Genossenschaft WOGENO und der Firma Halter erarbeiteten wir in der sehr knappen Zeit im Sommer eine Bewerbung für dieses Areal. Trotz Ferienzeit und kurzer Frist gelang es uns, eine aus unserer Sicht sehr gute Bewerbung zu erstellen. Von allen Seiten wurde diese gelobt. Aber dem Team ABZ – Kraftwerk – Senn AG gelang eine noch bessere Bewerbung. Dank ihrer Grösse und den vorhandenen Ressourcen hat die ABZ ganz andere Möglichkeiten als wir. Dies mussten wir einmal mehr erfahren und zogen den Kürzeren.
Wir werden nun leider auf dem Koch-Areal keine Siedlung erstellen können. So gute und für unsere strategische Entwicklung geeignete Grundstücke gibt es leider nicht allzu viele. Trotzdem werden wir aktiv weitere Grundstücke auf die Eignung für unsere Genossenschaft prüfen. Wir sind überzeugt, dass wir wieder ein geeignetes Grundstück für die GBMZ finden werden und stecken den Kopf nicht in den Sand.
Eine zentrale Aufgabe einer Genossenschaft besteht auch im Unterhalt und der Erneuerung ihrer bestehenden Siedlungen. Nachdem im Vorjahr die Sanierung der Siedlung 1/Feld abgeschlossen werden konnte, verfügen nun alle Wohnungen der Siedlungen 1 bis 5 über moderne Küchen mit Induktionsherden und Isolierfenstern. Eine weitere Verbesserung der Energieeffizienz dieser Häuser aus den 1920er- und 1930er-Jahre kann durch eine Isolierung der Kellerdecken und Estrichböden erreicht werden. Bevor wir diese Arbeiten in einzelnen Siedlungen anpacken, werden wir aber die strategische Planung aus dem Jahr 2007 überprüfen und allenfalls anpassen.
Seit zehn Jahren betreibt Energie 360° (ehemals Erdgas Zürich) die Energiezentrale für unsere Siedlungen 5/Erna und 6/Stüdli als Contractor. Die Anlage wurde bei Vertragsbeginn durch Energie 360° umfassend erneuert und mit 380 m² Sonnenkollektoren ergänzt. Die Energiedienstleistungen von Energie 360° entlasten uns von allen Aufgaben rund um das Thema Heizung und reduzieren die Heizkosten dank fortlaufender Optimierung. Die guten Erfahrungen haben uns dazu bewogen die Zusammenarbeit auszubauen. Vor rund zwei Jahren wurde die Energiezentrale an der Engelstrasse 49 der Energie 360° im Contracting übergeben und Ende 2017 auch die Siedlungen 3 und 4. Die drei Energiezentralen wurden durch Energie 360° modernisiert und mit Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung ergänzt.
Unsere Stammsiedlungen 1 bis 6 weisen, wie viele Gebäude dieser Epoche, leider einen sehr hohen Heizenergiebedarf auf. Zudem sind die Vorstellungen der BewohnerInnen bezüglich der angemessenen Raumtemperatur sehr unterschiedlich, was – auf Grund eines nicht vorhandenen Monitoring-Werkzeugs – dazu führte, dass die Gebäude in der Vergangenheit zu intensiv geheizt wurden. Mit eGain verfügen wir nun einerseits über ein modernes Monitoring-Werkzeug, das uns jederzeit Auskunft über die Wohnungstemperaturen gibt und sogar eine Remote-Interventionsmöglichkeit bietet. Andererseits werden die Gebäude nun proaktiv und intelligent auf das von uns vorgegebene Temperaturniveau geregelt. Die erzielten Energie- und CO^2-Einsparungen sind sehr bedeutend und liegen über unseren Erwartungen – wir sind stolz, mit dieser einfachen Massnahme zu einer etwas nachhaltigeren Lebensweise beigetragen zu haben. Auf Grund der Erfahrungen und Resultate mit eGain in der Siedlung 3/Zurlinden, haben wir mit Ausnahme der Siedlung 6/Stüdli alle Stammsiedlungen mit der Systemlösung eGain ausgerüstet.
Im vergangenen Jahr gab es 70 Wohnungswechsel, davon waren 16 Umsiedlungen von bisherigen Genossenschaf-

ter/-innen in eine andere Wohnung der GBMZ. Wie immer werden die täglichen Arbeiten zuverlässig und kompetent durch unsere Verwaltung erledigt.

Im Frühjahr 2016 führten der Vorstand und die Geschäftsstelle einen Workshop zur Standortbestimmung durch. In Folge hat sich eine Arbeitsgruppe vertieft mit der Umsetzung der Ergebnisse der Themenbereiche Soziales und Kommunikation befasst. Im Rahmen der Sitzungen und Besprechungen mit externen Fachpersonen kamen wir zum Schluss, dass wir auf unserer Verwaltung eine neue Stelle für Soziales und Kommunikation schaffen möchten. Im Austausch mit vergleichbaren Genossenschaften, welche bereits über eine entsprechende Stelle verfügen, schrieben wir die Stelle aus. Aus einer grossen Anzahl Bewerbungen gelang es uns, die Stelle mit einer geeigneten Person zu besetzen. Ab Anfang Januar 2018 wird die neue Mitarbeiterin Jenny Just unser Verwaltungsteam unterstützen und die angedachten Aufgaben umsetzen.

Der grosse Aufwand, der für die Behebung der Mängel bei der Siedlung 10/Manegg notwendig war, und die dank dieser Siedlung höhere Anzahl von Wohnungen haben uns veranlasst, die Grösse und Struktur unserer Verwaltung mit ähnlich grossen Genossenschaften zu vergleichen. Dies führte dazu, dass wir die Struktur anpassten und die neue Stelle «Bereichsleiter technischer Unterhalt» schufen. Damit kann der Geschäftsleiter von zeitintensiven Aufgaben des Tagesgeschäfts entlastet und die Zusammenarbeit mit dem Hauswartteam verstärkt werden. Diese Stelle konnten wir mit Thomas Zumbrunnen besetzen, der seine Arbeit im Januar aufnehmen wird.

Auf der Verwaltung gab es 2017 noch weitere Veränderungen. Salome Horber, welche seit Januar 2017 als Buchhalterin tätig war, hat uns Ende Juli schon wieder verlassen. Dafür konnten wir im August Claudia Etter als Buchhalterin mit 60% Pensum einstellen.

Sandy Spühler wird im Februar 2018 zum ersten Mal Mutter und kann unser Verwaltungsteam frühestens im August 2018 wieder unterstützen. Aus diesem Grund haben wir im Dezember Gabriela Caderas eingestellt, sie arbeitet im 40% Pensum als Assistentin im Bewirtschaftungsteam.

Jamain Santos hat leider ihre Lehre als Kauffrau E-Profil Ende März 2017 abgebrochen.

Wir verfügen im Moment nicht über genügend Arbeitsplätze um eine Lehrstelle im kaufmännischen Bereich anzubieten. Erst wenn die neue Geschäftsstelle im Ersatzneubau der Siedlung 6/Stüdli fertiggestellt ist, können wir wieder KV-Lehrlinge ausbilden.

Ende Juni 2017 wurde unser langjährige Hauswart Janos Cseri pensioniert. Im Hinblick auf diese Änderung stellten wir Daniel Inderwies, bisher nebenamtlicher Hauswart der Siedlung 7/Neunbrunnen, als verantwortlichen Hauswart für die Siedlungen 1 bis 6 und 9 an. Seither führt er das Hauswartteam für die erwähnten Siedlungen. In diesem Team gab es im Herbst noch einen weiteren Wechsel: Bernhard Leuenberger hat die Stelle von Alex Stefani übernommen.

Vorstand und Verwaltung freuen sich auf die Herausforderungen des Jahres 2018. Dabei werden das Mitwirkungsverfahren Grünwald, die Machbarkeitsstudie für den Ersatzneubau der Siedlung 6/Stüdli und die Weiterentwicklung der strategischen Planung wichtige Aufgaben sein. Geplant sind auch der Start der Wettbewerbe bei den Projekten Grünwald und Ersatzneubau Siedlung 6/Stüdli. Und vielleicht gelingt es uns auch noch ein geeignetes Grundstück für die Weiterentwicklung der GBMZ zu finden.

Felix Bosshard

WIR GEDENKEN

Im Jahr 2017 sind uns folgende Todesfälle gemeldet worden:

Werner Zier	Zurlindenstrasse 303	22. März
Vidosavka Malbasic	Ernastrasse 10	30. März
Hedwig Wyss	Engelstrasse 49	5. April
Magdalena Schärer	Feldstrasse 54	12. April
Charles Winkler	Ernastrasse 10	7. Mai
Enrico Müller	Ernastrasse 1	25. Juli
Maria Rehm	Kanzleistrasse 94	6. August
Beatrix Ellenberger	Ernastrasse 10	14. November
Lina Pazzini	Am Suteracher 61	8. Dezember
Esther Neeser	Stüdliweg 7	18. Dezember

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

11

UNSERE JUBILARE

Im Laufe des Jahres 2017 konnten folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf eine mehrjährige Mitgliedschaft zurückblicken:

Zeynep Firat-Akdemir	Hohlstrasse 193	25 Jahre
Hülya Göze	Anwandstrasse 45	25 Jahre
Sonja Merola	Zypressenstrasse 120	25 Jahre
Didier Noviot	Zypressenstrasse 141	25 Jahre
Alexandra Ntagiantas	Zypressenstrasse 143	25 Jahre
Lilina Proietto	Ernastrasse 12	25 Jahre

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

BILANZ PER 31. DEZEMBER

	AKTIVEN	2017 CHF	2016 CHF
	Flüssige Mittel	9 998 778.46	6 653 640.05
1.1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 801.45	1 822.70
1.2	Übrige kurzfristige Forderungen	343.94	308.95
1.3	Aktive Rechnungsabgrenzungen	705 742.39	788 628.70
	Umlaufvermögen	**10 708 666.24**	**7 444 400.40**
1.4	Finanzanlagen	93 100.00	113 100.00
1.5	Beteiligung	9 458 188.00	9 458 188.00
1.6	Mobilien, Fahrzeuge und Einrichtungen	52 981.75	43 234.40
1.6 / 1.7	Liegenschaften (brutto)	235 601 289.75	196 464 914.05
1.6	Abschreibungen Liegenschaften	-39 508 320.20	-36 295 296.45
	Immobilien	196 092 969.55	160 169 617.60
1.6 / 1.7	Übergangskonto N-Joy	2 132 339.30	2 132 339.30
1.6 / 1.8	Baukonten	120 342.75	24 103 446.55
	Total Sachanlagen	**198 398 633.35**	**186 448 637.85**
	Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	10 640.00	4 880.00
	Anlagevermögen	**207 960 561.35**	**196 024 805.85**
	TOTAL AKTIVEN	**218 669 227.59**	**203 469 206.25**

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	2017 CHF	2016 CHF
2.1	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	491 971.64	420 547.74
2.2	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	742 485.00	647 030.00
2.3	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	129 825.80	162 568.20
2.4	Passive Rechnungsabgrenzungen	1 510 269.85	1 333 819.30
	Kurzfristiges Fremdkapital	**2 874 552.29**	**2 563 965.24**
2.5	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	175 141 239.89	165 807 128.09
2.6	Übrige langfristige Verbindlichkeiten	1 028 370.00	1 086 920.00
	Erneuerungsfonds	24 005 564.50	21 430 250.50
	Solidaritätsfonds	700 998.65	635 529.50
	Langfristiges Fremdkapital	**200 876 173.04**	**188 959 828.09**
	Fremdkapital	**203 750 725.33**	**191 523 793.33**
	Genossenschaftskapital	14 019 500.00	10 959 500.00
	Gesetzliche Gewinnreserven	301 000.00	288 000.00
	Freiwillige Gewinnreserven	330 000.00	330 000.00
	Gewinnvortrag	162 840.22	112 051.41
	Jahresgewinn	105 162.04	255 861.51
	Bilanzgewinn	**268 002.26**	**367 912.92**
	Eigenkapital	**14 918 502.26**	**11 945 412.92**
	TOTAL PASSIVEN	**218 669 227.59**	**203 469 206.25**

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

	2017 CHF	2016 CHF
Mietzinsertrag (netto)	13 041 832.80	12 532 788.00
Zuschüsse	97 184.00	97 184.00
Sonstige betriebliche Erträge	17 701.10	7 399.21
Ertrag aus Leistungen	**13 156 717.90**	**12 637 371.21**
Personalaufwand Hauswarte	477 822.45	448 064.73
Eigenmiete Hauswartlokale	32 570.05	32 166.70
Material Hauswarte	61 445.05	22 775.57
Reparaturen und Unterhalt	2 456 312.17	2 062 700.63
Einlagen Erneuerungsfonds	2 575 314.00	2 625 647.00
Baurechtszinsen	278 508.70	278 508.70
Allgemeinstrom	179 565.05	135 897.60
Wasser und Abwasser	395 614.90	381 603.45
Kehrichtabfuhr	124 696.95	156 563.00
Versicherungen	134 190.65	130 308.40
Übriger betrieblicher Aufwand	15 714.79	29 863.26
Total Liegenschaftsaufwand	**6 731 754.76**	**6 304 099.04**
Bruttoergebnis	**6 424 963.14**	**6 333 272.17**
Personalaufwand Verwaltung	607 697.55	585 324.62
Eigenmiete Geschäftsstelle	31 217.50	31 548.50
Genossenschaftsaufwand	154 784.70	199 437.40
Sonstiger Sachaufwand	238 508.85	227 542.26
Total Verwaltungsaufwand	**1 032 208.60**	**1 043 852.78**

	2017 CHF	2016 CHF
Abschreibungen Liegenschaften	3 213 023.75	1 628 990.75
Abschreibungen Geräte, EDV, Mobilien, Fahrzeuge	24 400.00	20 000.00
Total Abschreibungen und Wertberichtigungen	**3 237 423.75**	**1 648 990.75**
Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlichem Erfolg und Steuern	**2 155 330.79**	**3 640 428.64**
Hypothekarzinsen	1 856 232.50	1 981 994.50
Verzinsung Depositenkasse	108 665.10	101 542.10
Total Finanzaufwand	**1 964 897.60**	**2 083 536.60**
Finanzertrag	**982.75**	**61 698.91**
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	**5 200.00**	**1 289 917.34**
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	**0.00**	**35 382.65**
Jahresgewinn vor Steuern	**186 215.94**	**364 056.26**
Direkte Steuern	**81 053.90**	**108 194.75**
JAHRESGEWINN	**105 162.04**	**255 861.51**

ANHANG
Bewertungsgrundsätze

Finanzanlagen:
Die Titel werden zum Anschaffungswert bilanziert.

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

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt zu Anschaffungswerten abzüglich notwendiger Abschreibungen.
Im 2017 wurde das Abschreibungsverfahren von linear auf degressiv geändert.

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.

ANHANG

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

		2017 CHF	2016 CHF
	Ausstehende Mietzinsen	3 801.45	1 822.70
1.1	**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**	**3 801.45**	**1 822.70**
	Forderungen gegenüber Eidg. Steuerverwaltung	343.94	308.95
1.2	**Übrige kurzfristige Forderungen**	**343.94**	**308.95**
	Heiz- und Nebenkosten	483 110.24	425 848.05
	Rückvergütung der Stadt Zürich für das Projekt "Ringling"	0.00	237 000.00
	Diverses	222 632.15	125 780.65
1.3	**Aktive Rechnungsabgrenzungen**	**705 742.39**	**788 628.70**
	Anteilschein Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG	7 000.00	7 000.00
	Aktien Logis Suisse	16 100.00	16 100.00
	Kassenobligationen Migros Bank	0.00	20 000.00
	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**	**93 100.00**	**113 100.00**
	at-home Immobilien GmbH mit Sitz in Muri (AG), Stammkapital 20 000.00, Kapitalanteil 100%	9 458 188.00	9 458 188.00
1.5	**Beteiligung**	**9 458 188.00**	**9 458 188.00**
	Mobilien, Fahrzeuge und Einrichtungen	52 981.75	43 234.40
	Gebäude auf eigenem Land	208 970 865.35	161 903 539.10
	Gebäude auf Land im Baurecht	26 630 424.40	26 630 424.40
	Unbebautes Land	0.00	7 930 950.55
	Abschreibungen Liegenschaften	-39 508 320.20	-36 295 296.45
	Übergangskonto N-Joy	2 132 339.30	2 132 339.30
	Baukonti	120 342.75	24 103 446.55
1.6	**Sachanlagen**	**198 398 633.35**	**186 448 637.85**

		2017 CHF	2016 CHF
	Liegenschaften (brutto)	237 733 629.05	198 597 253.35
1.7	**Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven**	**237 733 629.05**	**198 597 253.35**
	Baukonto Grünwald	8 870.00	0.00
	Baukonto GreenCity "Manegg"	58 548.90	24 103 446.55
	Baukonto Ersatzneubau Siedlung 6/Stüdli	52 923.85	0.00
1.8	**Baukonten**	**120 342.75**	**24 103 446.55**
	Kreditoren	491 971.64	420 547.74
2.1	**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**	**491 971.64**	**420 547.74**
	Amortisation von langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	742 485.00	647 030.00
2.2	**Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**	**742 485.00**	**647 030.00**
	Steuerverbindlichkeiten	30 000.00	60 000.00
	Verrechnungssteuer auf Depositen- und Genossenschaftskapital	30 375.80	28 118.20
	Auszahlbares Genossenschaftskapital	10 900.00	15 900.00
	Amortisation von langfristigen Verbindlichkeiten	58 550.00	58 550.00
2.3	**Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**	**129 825.80**	**162 568.20**
	Transitorische Passiven	0.00	30 000.00
	Vorausbezahlte Heizraten	791 393.25	583 963.50
	Vorausbezahlte Mieten	703 876.60	709 855.80
	Revisionskosten	15 000.00	10 000.00
2.4	**Passive Rechnungsabgrenzungen**	**1 510 269.85**	**1 333 819.30**
	Hypotheken	122 706 000.00	106 216 000.00
	Feste Vorschüsse	4 935 104.00	22 498 268.00
	Darlehen wbg	7 021 195.00	7 394 430.00
	EGW-Anleihen	15 000 000.00	15 000 000.00
	Darlehen Kanton Zürich	98 500.00	147 750.00
	Darlehen PK Stadt Zürich	10 610 000.00	400 000.00
	Depositenkasse	14 770 440.89	14 150 680.09
2.5	**Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**	**175 141 239.89**	**165 807 128.09**
	Darlehen Stadt Zürich	911 270.00	911 270.00
	Darlehen Kanton Zürich	117 100.00	175 650.00
2.6	**Übrige langfristige Verbindlichkeiten**	**1 028 370.00**	**1 086 920.00**

	2017 CHF	2016 CHF
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Bereinigung VST.-Aufwand aus früheren Jahren	0.00	3 307.69
Rückzahlung von NBU-Beiträgen an das Personal	0.00	20 771.00
Parteientschädigung Projekt "Ringling"	5 200.00	0.00
Abschreibung der Projektierungskosten für das Projekt «Ringling» gemäss Entscheid des Bundesgerichts vom 10. August 2016	0.00	1 265 838.65
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	**5 200.00**	**1 289 917.34**
Bereinigung Heizkostenabrechnung aus früheren Jahren	0.00	7 455.25
Bereinigung VST.-Aufwand aus früheren Jahren	0.00	27 927.40
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	**0.00**	**35 382.65**
Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozente per 31.12.		
Verwaltung	6 (500 %)	6 (600 %)
Hauswartung und Reinigung	5 (415 %)	6 (434 %)
Sonstige Angaben		
Bürgschaft gegenüber Genossenschaft MCS	200 000.00	200 000.00
Eventualverbindlichkeiten	**200 000.00**	**200 000.00**
Im Grundbuch eingetragene Bauhandwerkerpfandrechte per 31.12.	77 051.10	54 131.75
Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten	**77 051.10**	**54 131.75**

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 134 326.00
Siedlungen 1/Feld & 2/Engel	Laufzeit: 21 Jahre	Ablauf: 30.09.2035	Grundgebühr p. a.: CHF 109 852.00
Siedlung 3/Zurlinden	Laufzeit: 15 Jahre	Ablauf: 30.09.2032	Grundgebühr p. a.: CHF 24 700.00
Siedlung 4/Zypressen	Laufzeit: 15 Jahre	Ablauf: 30.09.2032	Grundgebühr p. a.: CHF 24 520.00

Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen		
Entschädigungen Vorstand gemäss städtischem Reglement	93 306.40	98 775.00
Entschädigungen Kommissionen	52 170.00	50 285.00
Total Entschädigungen netto	**145 476.40**	**149 060.00**
Zuzüglich Sozialleistungen	5 820.00	6 985.70
Total Entschädigungen brutto	**151 296.40**	**156 045.70**

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich für das am 31. Dezember 2017 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 Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 23. Februar 2018

BDO AG

Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Antrag des Vorstandes

	2017 CHF	2016 CHF
Vortrag vom Vorjahr	162 840.22	112 051.41
Jahresgewinn	105 162.04	255 861.51
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	**268 002.26**	**367 912.92**
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	7 000.00	13 000.00
Verzinsung des Genossenschaftskapitals	1.50 % 185 542.00	1.75 % 192 072.70
Vortrag auf neue Rechnung	**75 460.26**	**162 840.22**

LIEGENSCHAFTEN DER GBMZ PER 31. DEZEMBER 2017

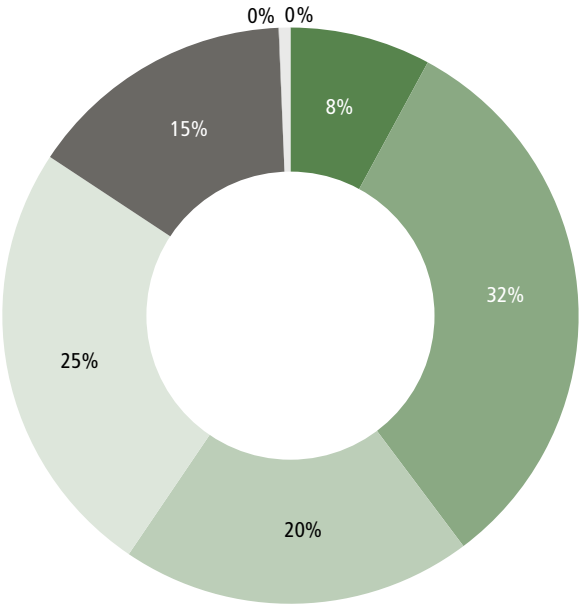
Liegenschaften Strasse/Hausnummern	Bezugsjahr	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	1 bis 1½ Zimmer	2 bis 2½ Zimmer	3 bis 3½ Zimmer	4 bis 4½ Zimmer	5 bis 5½ Zimmer	Bastelräume	Magazine/Lagerräume	Siedlungslokale	Gewerberäume und Sondernutzungen, Garagen/Parkplätze
Siedlung 1/Feld		10	100		5	63	28	4	1	1		
Anwandstrasse 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		4	85	1	9	23	32	20				2 Gewerberäume, KITA, Hauswartbüro, 52 Parkplätze
Maneggplatz 18/20/22	2017	3	62	1	5	17	20	19				
Tuchmacherstrasse 46	2017	1	23		4	6	12	1				
N-Joy		1	3				1	2				
Heinrich-Wolff-Strasse 10	2008	1	3				1	2				
TOTAL		114	1029	38	196	514	215	66	11	7	3	

[1] 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.

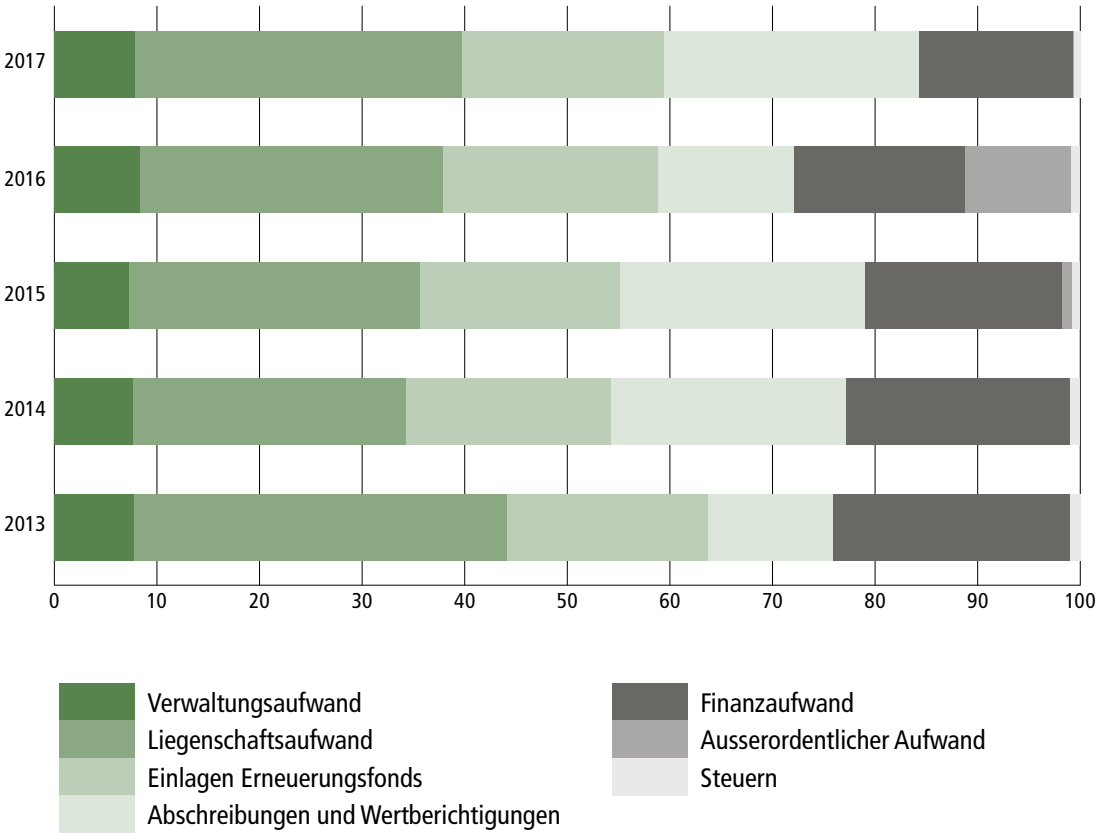
	Anlagewert brutto per 31.12.2016	Aktivierungen 2017	Anlagewert brutto per 31.12.2017	Abschreibungskonti per 31.12.2016	Einlagen 2017 in die Abschreibungskonti	Abschreibungskonti per 31.12.2017	Anlagewert netto per 31.12.2017 (= Buchwert)	Gebäude-versicherungswert (1025%)
	12 813 348.05	0.00	12 813 348.05	3 335 321.30	142 170.40	3 477 491.70	9 335 856.35	24 245 000.00
	12 395 974.45	0.00	12 395 974.45	3 084 279.60	139 675.45	3 223 955.05	9 172 019.40	22 595 000.00
	9 947 788.00	25 139.40	9 972 927.40	2 649 547.35	109 850.70	2 759 398.05	7 213 529.35	17 220 000.00
	10 447 306.25	111 236.30	10 558 542.55	2 384 629.40	122 608.70	2 507 238.10	8 051 304.45	16 770 000.00
	24 146 995.10	0.00	24 146 995.10	6 771 025.50	260 639.55	7 031 665.05	17 115 330.05	54 720 000.00
	11 572 389.90	0.00	11 572 389.90	7 147 922.65	0.00	7 147 922.65	4 424 467.25	33 923 300.00
	26 630 424.40	0.00	26 630 424.40	3 971 842.60	453 171.65	4 425 014.25	22 205 410.15	26 560 000.00
	74 901 625.35	0.00	74 901 625.35	3 957 196.05	1 137 638.60	5 094 834.65	69 806 790.70	60 421 400.00
	5 678 112.00[1]	0.00	5 678 112.00[1]	1 193 532.00	67 268.70	1 260 800.70	4 417 311.30	6 110 000.00
	7 930 950.55	39 000 000.00	46 930 950.55	1 800 000.00	780 000.00	2 580 000.00	44 350 950.55	35 000 000.00[2]
	2 132 339.30	0.00	2 132 339.30	0.00	0.00	0.00	2 132 339.30	0.00
	198 597 253.35	39 136 375.70	237 733 629.05	36 295 296.45	3 213 023.75	39 508 320.20	198 225 308.85	297 564 700.00

[2] geschätzt

DER MIETERFRANKEN 2017



DER MIETERFRANKEN IM LAUFE DER JAHRE



VERZEICHNIS DER HYPOTHEKEN, DARLEHEN UND FESTEN VORSCHÜSSE

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

	Stand am 31.12.2016	Aufstockung Rückzahlung	Amortisation 2017	Stand am 31.12.2017	Amortisation 2018
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
ZKB	1 000 000.00	0.00	0.00	1 000 000.00	0.00
ZKB	1 340 000.00	0.00	–20 000.00	1 320 000.00	–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	–5 000 000.00	0.00	0.00	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	–12 000 000.00	0.00	0.00	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 Cler	3 350 000.00	–3 350 000.00	0.00	0.00	0.00
Bank Cler	1 831 000.00	0.00	0.00	1 831 000.00	0.00
Bank Cler	900 000.00	0.00	0.00	900 000.00	0.00
Bank Cler	3 050 000.00	0.00	0.00	3 050 000.00	0.00
Bank Cler	1 500 000.00	0.00	0.00	1 500 000.00	0.00
Bank Cler	4 865 000.00	0.00	–180 000.00	4 685 000.00	–180 000.00
Bank Cler	5 000 000.00	–5 000 000.00	0.00	0.00	0.00
Bank Cler	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
Bank Cler	0.00	12 000 000.00	0.00	12 000 000.00	0.00
SGKB	4 178 268.00	–543 164.00	0.00	3 635 104.00	0.00
SGKB	12 000 000.00	0.00	0.00	12 000 000.00	0.00
SGKB	0.00	5 000 000.00	0.00	5 000 000.00	0.00
SGKB	0.00	5 000 000.00	0.00	5 000 000.00	0.00
SGKB	0.00	5 000 000.00	0.00	5 000 000.00	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

	Stand am 31.12.2016 CHF	Aufstockung Rückzahlung CHF	Amortisation 2017 CHF	Stand am 31.12.2017 CHF	Amortisation 2018 CHF
PK Stadt Zürich	3 114 000.00	0.00	0.00	3 114 000.00	0.00
PK Stadt Zürich	4 500 000.00	0.00	– 50 000.00	4 450 000.00	– 50 000.00
PK Stadt Zürich	5 940 000.00	0.00	– 60 000.00	5 880 000.00	– 60 000.00
PK Stadt Zürich	410 000.00	0.00	– 10 000.00	400 000.00	– 10 000.00
Stadt Zürich	911 270.00	0.00	0.00	911 270.00	0.00
wbg	3 472 210.00	0.00	– 277 780.00	3 194 430.00	– 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
PK SBB	0.00	3 350 000.00	0.00	3 350 000.00	0.00
PK SBB	0.00	5 000 000.00	0.00	5 000 000.00	0.00
Kanton Zürich	234 200.00	0.00	– 58 550.00	175 650.00	– 58 550.00
Kanton Zürich	197 000.00	0.00	– 49 250.00	147 750.00	– 49 250.00
TOTAL	**153 448 948.00**	**9 456 836.00**	**– 705 580.00**	**162 200 204.00**	**– 705 580.00**

MIETZINSERTRAG

	2017 CHF	2016 CHF
Siedlung 1/Feld	988 164.50	952 957.00
Siedlung 2/Engel	895 200.00	894 480.00
Siedlung 3/Zurlinden	743 639.50	747 286.00
Siedlung 4/Zypressen	695 580.00	700 896.00
Siedlung 5/Erna	2 188 806.50	2 198 409.50
Siedlung 6/Stüdli	1 315 005.85	1 320 868.00
Siedlung 7/Neunbrunnen	1 614 043.95	1 617 294.50
Siedlung 8/Klee	3 790 281.00	3 830 933.00
Siedlung 9/Suteracher	171 538.50	173 328.00
Siedlung 10/Manegg	543 687.00	0.00
N-Joy	95 886.00	96 336.00
TOTAL MIETZINSERTRAG	**13 041 832.80**	**12 532 788.00**

FONDS UND RESERVEN

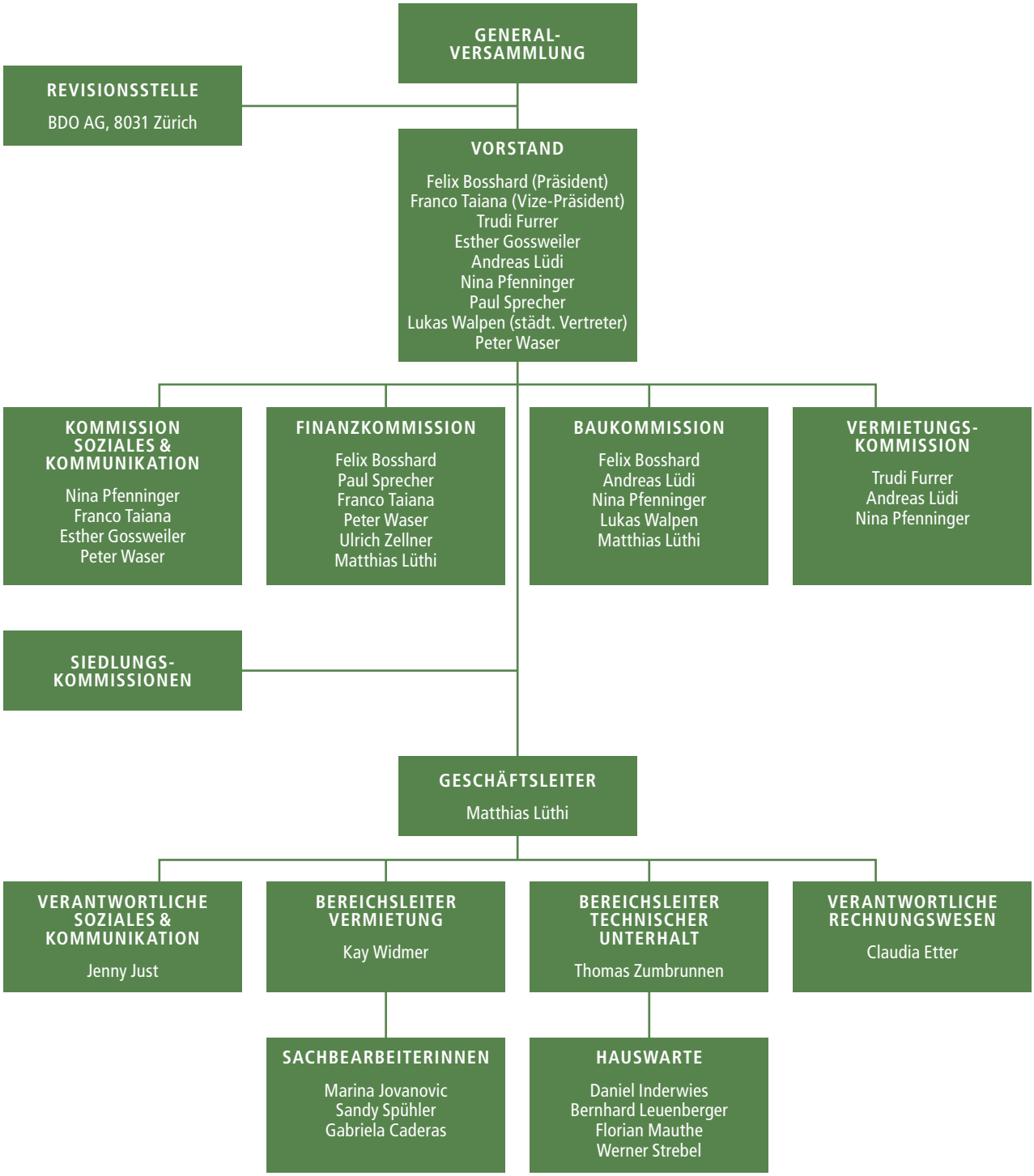
	2017 CHF
Erneuerungsfonds	
Saldo am 1. Januar 2017	21 430 250.50
Einlagen	2 575 314.00
Entnahmen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2017	**24 005 564.50**
Solidaritätsfonds	
Saldo am 1. Januar 2017	635 529.50
Einlagen	65 469.15
Entnahmen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2017	**700 998.65**
Gesetzliche Gewinnreserven	
Saldo am 1. Januar 2017	288 000.00
Einlagen	13 000.00
Saldo am 31. Dezember 2017	**301 000.00**
Freiwillige Gewinnreserven	
Saldo am 1. Januar 2017	330 000.00
Einlagen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2017	**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	843.00	884.00	137.00	6700.00
Siedlung 3/Zurlinden				
1.0-Zimmer-Wohnung	467.00	577.00	72.00	4200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	629.00	734.00	96.00	5000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	710.00	912.00	118.00	5900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	923.00	1031.00	137.00	6700.00
Siedlung 4/Zypressen				
2.0-Zimmer-Wohnung	691.00	810.00	96.00	5000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	679.00	889.00	118.00	5900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	935.00	1050.00	137.00	6700.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1826.00	1826.00	173.00	8000.00
Siedlung 5/Erna				
1.0-Zimmer-Wohnung	584.00	676.00	72.00	4200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	629.00	879.00	96.00	5000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	802.00	963.00	118.00	5900.00
3.5-Zimmer-Wohnung	2692.00	2692.00	125.00	8000.00
4.0-Zimmer-Wohnung	987.00	1074.00	137.00	6700.00
Alterswohnungen (4 × 3.0-Zimmer-Wohnungen)	3534.00	3534.00	420.00	8400.00
Siedlung 6/Stüdli				
1.0-Zimmer-Wohnung	459.00	588.00	72.00	4200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	607.00	730.00	96.00	5000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	652.00	841.00	118.00	5900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	880.00	923.00	137.00	6700.00

	Nettomiete von	Nettomiete bis	Heiz- und Nebenkosten	Genossenschaftskapital
Siedlung 7/Neunbrunnen				
2.5-Zimmer-Wohnung	966.00	1 392.00	125.00	12 000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1 212.00	1 569.00	135.00	15 000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1 325.00	1 727.00	150.00	18 000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1 617.00	1 886.00	155.00	24 000.00
5.5-Zimmer-Reihenhäuser	2 199.00	2 199.00	150.00	28 000.00
Siedlung 8/Klee				
2.5-Zimmer-Wohnung	1 113.00	1 317.00	80.00	23 000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1 317.00	1 648.00	95.00	28 000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1 589.00	1 929.00	105.00	33 000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1 767.00	2 047.00	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	3 089.00	3 089.00	175.00	12 000.00
Siedlung 10/Manegg				
1.5-Zimmer-Wohnung	1 058.00	1 058.00	95.00	21 000.00
2.5-Zimmer-Wohnung	1 186.00	1 460.00	105.00	25 000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	1 460.00	1 842.00	135.00	30 000.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1 705.00	2 391.00	155.00	37 000.00
5.5-Zimmer-Wohnung	1 921.00	2 401.00	170.00	40 000.00

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT



Stand: März 2018

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 1/2/3/4/5/6/7/9 **079 727 72 78**
Daniel Inderwies, Bernhard Leuenberger und Florian Mauthe

Hauswarttelefon Siedlung 8/Klee & 10/Manegg **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