VIERUNDNEUNZIGSTER GESCHÄFTSBERICHT 2018

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 94. ordentlichen Generalversammlung der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich

am Donnerstag, 16. Mai 2019, 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 17. Mai 2018

3 Jahresbericht 2018

4 Jahresrechnung 2018
- 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 Projekte
- a) Beschlussfassung: Bewilligung eines Baukredits über Fr. 85 000 000.– (+/– 15 %) für die Projektierung und Realisierung von 157 Neubauwohnungen als Ersatz für die bestehende Siedlung 6 / Stüdli
- b) Information Projekt «Grünwald»
- c) Information diverse Projekte

8 Verschiedenes

Die Stimmkarte erhalten Sie beim Eingang in den Theatersaal.

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

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

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 17. Mai 2018 kann nach Voranmeldung auf der Verwaltung eingesehen werden.

4

DIE GBMZ AUF EINEN BLICK

	2018 CHF
Gebäude-Anlagekosten (vor Abschreibungen)	239 971 672
Gebäudeversicherungssumme	300 974 700
Hypotheken / Darlehen / Feste Vorschüsse	155 368 610
Depositenkasse	15 466 012
Erneuerungsfonds	26 704 239
Eigenkapital	15 614 301
Mietzinsertrag (netto)	14 396 978
Verwaltungsaufwand	1 368 601
Liegenschaftsaufwand (ohne Einlagen in Erneuerungsfonds)	3 929 523
Einlage in Erneuerungsfonds	2 731 614
Abschreibungen und Wertberichtigungen	3 248 679
Finanzaufwand	1 942 588
Anzahl Wohnungen	1 029
Anzahl Nebenobjekte	318
Anzahl Wohnungswechsel	84
davon Umsiedlungen	37
davon an Jugendwohnnetz	23
Anzahl Mitarbeitende / Stellenprozente	13 (1025%)

JAHRESBERICHT 2018

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2018 war für die GBMZ auf verschiedenen Ebenen ein ereignisreiches Jahr. So befassten wir uns auch nach Fertigstellung und Bezug der Siedlung 10 / Manegg mit Bauprojekten. Die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft und die Schaffung weiterer gemeinnütziger und bezahlbarer Wohnungen ist für uns ein zentrales Anliegen. Im vergangenen Jahr standen die Projekte Ersatzneubau Siedlung 6 / Stüdli und Grünwald im Zentrum unserer Bemühungen.

Mit dem Auftrag an die Firma Planzeit für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie starteten wir mit der Planung des ersten Ersatzneubaus in der Geschichte der GBMZ bereits 2017. Für die Erarbeitung dieser Studie führte die Firma Planzeit viele Gespräche mit uns, mit städtischen Amtsstellen und weiteren Personen. Im Frühjahr 2018 lagen die Ergebnisse dieser Studie vor.

Die Gespräche mit dem Amt für Städtebau waren wesentlich für die Abklärung, was wir auf unserem Grundstück zwischen Hohlstrasse und Ernastrasse bauen können. Dieses Gebiet liegt in der Quartiererhaltungszone. In dieser Zone wird die Dichte einer Überbauung weniger durch Ausnutzungsziffern als durch die Vorschriften der Bebauungsstruktur bestimmt. So war die Anzahl Stockwerke der künftigen Bauten ein wichtiges Thema in den Gesprächen.

An der Ernastrasse und am Stüdliweg werden künftig fünfstöckige Bauten mit Attikageschoss möglich sein. Hier waren wir rasch bereit, die Vorgaben dieses städtischen Amtes zu akzeptieren. Schwieriger waren die Gespräche über die Gebäudehöhe entlang der Hohlstrasse. Aus unserer Sicht wären an dieser Strasse siebenstöckige Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 Metern die richtige Lösung. Dies umso mehr als bis Ende Jahr die Höhe der Gebäude des kantonalen Justiz- und Polizeizentrums ersichtlich wird. Leider konnten wir das Amt für Städtebau nicht überzeugen. Es bleibt bei fünfstöckigen Gebäuden mit maximal zwei Attikageschossen.

Die Machbarkeitsstudie lieferte die wesentlichen Informationen, um einen Architekturwettbewerb für den Ersatzneubau der Siedlung 6 / Stüdli durchführen zu können. Wesentliche Ergebnisse dieser Studie konnten wir an der Generalversammlung im Mai 2018 präsentieren. So waren auch die Voraussetzungen gegeben, damit die Generalversammlung einen Beschluss zum Ersatzneubau fällen konnte. Dem Antrag des Vorstandes «Bewilligung eines Projektierungskredits von Fr. 950 000 (+/– 20 %) für die Durchführung eines Projektwettbewerbs für den geplanten Ersatzneubau Siedlung 6 / Stüdli» stimmte die Generalversammlung mit sehr klarem Mehr zu.

Wir haben uns über das deutliche Ergebnis und das Vertrauen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter sehr gefreut und starteten mit der Vorbereitung für den Projektwettbewerb. Dieser wurde ebenfalls von der Firma Planzeit durchgeführt, welche bereits die Machbarkeitsstudie erstellt hatte. Mit dem Wissensstand der Machbarkeitsstudie konnte das Wettbewerbsprogramm erarbeitet werden.

Wir entschieden uns, einen selektiven Wettbewerb durchzuführen. Dadurch konnten alle interessierten Architektur-

büros sich für die Teilnahme an diesem Wettbewerb bewerben. Diese Möglichkeit wurde dann auch rege genutzt: Es bewarben sich 117 Büros. Damit war die Jury ein erstes Mal stark gefordert. Aus der unerwartet grossen Zahl von Interessenten mussten die Teams ausgewählt werden, welche am Wettbewerb teilnehmen dürfen. An einer anspruchsvollen und weit in den Abend reichenden Sitzung wählte die Jury 15 Büros für die Teilnahme am Wettbewerb aus, darunter drei Nachwuchsbüros.

Mit der Ausgabe der Unterlagen und einem Augenschein startete der Wettbewerb Anfang September. An zwei bis drei Jurytagen Ende Januar und Anfang Februar 2019 wird die Jury die Projekte beurteilen und das Siegerprojekt und die Preisträger auswählen. Im März 2019 werden alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Möglichkeit haben, die Projekte kennenzulernen.

Seit dem Entscheid der Generalversammlung 2018 zum Ersatzneubau der Siedlung 6/Stüdli werden die frei werdenden Wohnungen dieser Siedlung an das Jugendwohnnetz vermietet. Bis Ende Jahr konnte das Jugendwohnnetz bereits 23 Wohnungen dieser Siedlung übernehmen. Insgesamt gab es im letzten Jahr 84 Wohnungswechsel. Davon waren 37 Umsiedlungen von bisherigen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern in eine andere Wohnung der GBMZ. Wie immer werden die täglichen Arbeiten zuverlässig und kompetent durch unsere Verwaltung erledigt.

Beim Projekt Grünwald stand der Mitwirkungsprozess in der ersten Jahreshälfte im Zentrum der Aktivitäten. An drei Abenden zwischen Januar und Juni 2018 hatten alle interessierten Personen aus dem Quartier die Möglichkeit, die persönliche Meinung zu einer Überbauung auf diesem Areal einzubringen.
Die Rückmeldungen aus dem Quartier waren für die drei Bauträger sehr interessant. Neben Vorbehalten und bekannten negativen Aussagen zu einer Überbauung auf diesem Areal sprachen sich viele Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Quartier für einen möglichst baldigen Bau einer Überbauung aus. Sie wiesen auch darauf hin, dass die geplanten Nutzungen für das Quartier sehr wichtig sind. Auch das Bedürfnis nach Alterswohnungen wurde als dringend eingestuft.
Im Laufe dieses Prozesses wurden verschiedene Grundsätze für eine Überbauung auf diesem Areal ausgearbeitet. Es wurde unter anderem gefordert, dass die Bebauungsstruktur offen und durchlässig gestaltet wird und sich städtebaulich in die bestehenden Rütihofüberbauungen einfügt. Die Gebäude sollen nicht alle gleich hoch sein und auf die angrenzenden Siedlungen Rücksicht nehmen. Es wurden auch Aussagen zu den Aussenräumen, zum Wegnetz und zur Bachöffnung gemacht.
Weiter wurde auch gewünscht, dass hier eine autoarme Siedlung mit einer eher kleinen Tiefgarage entsteht, welche so erschlossen werden soll, dass die Autos nicht weit ins Quartier hineinfahren müssen. Ausserdem wurden auch neue Treffpunkte und Erdgeschossnutzungen gewünscht wie Gemeinschaftszentrum, Jugendtreff, Laden und Gastronomie. Diese sollen aber die bestehende Infrastruktur nicht konkurrenzieren. Sehr umstritten war die Frage nach einem Quartierzentrum. Oft wurde festgehalten, dass ein solches bereits besteht und nicht in der neuen Siedlung entstehen soll.
Vielen Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Workshops war es wichtig, dass die Mitwirkung des Quartiers auch in den nächsten Schritten der Planung sichergestellt wird. Es wurde gefordert, dass eine Mitwirkung des Quartiers in der Jury allein nicht ausreicht. Darauf wurde von der Stadt und den Bauträgern nach dem Wettbewerb eine Veranstaltung zum Wettbewerbsergebnis in Aussicht gestellt.
Mit den Erkenntnissen aus dem Mitwirkungsverfahren wollten wir rasch den Wettbewerb starten, damit diese sowohl bei der Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms als auch bei der Beurteilung der eingereichten Projekte noch präsent sind. Leider mussten wir aber kurz vor dem letzten Workshop erfahren, dass das Strassenprojekt, entgegen früherer Aussagen, noch nicht rechtskräftig ist. Ausserdem hat einer der rund 280 Grundeigentümer im Gebiet Rütihof einen Rekurs gegen die Aufhebung der Nutzungsbeschränkung im Quartierplan eingereicht.
Damit waren die Voraussetzungen für den Start des Wettbewerbs nicht gegeben. Bauträger und Stadt mussten entscheiden, den Start des Wettbewerbs zu verschieben. Die Realisierung dieses Projektes verzögert sich damit leider weiter. Seither sind wir mit den städtischen Stellen in engem Kontakt, damit wir rasch mit dem Wettbewerb starten können, sobald die Voraussetzungen dafür gegeben sind.
Die Behebung der festgestellten Baumängel in der Siedlung 10 / Manegg stellten Vorstand und Verwaltung auch in diesem Jahr mehrfach vor Probleme. Nicht alles verlief reibungslos, immer wieder gab es neue Herausforderungen. Immerhin konnten diese im Laufe des Jahres soweit abgeschlossen werden, dass die Baurechnung erstellt werden konnte. Sehr positiv beurteilen wir die Vermietung der Wohnungen dieser Siedlung. Im ersten Betriebsjahr gab es nur einen einzigen Wohnungswechsel.
Neben den erwähnten Bauprojekten verfolgte die GBMZ das Ziel, geeignete Grundstücke für die weitere Entwicklung zu finden. Unsere Bemühungen führten 2018 leider zu keinem Erfolg. Wir werden unsere Bemühungen 2019 fortführen.
Eine zentrale Aufgabe einer Genossenschaft ist auch der Unterhalt und die Erneuerung der bestehenden Siedlungen. In den Siedlungen 3 / Zurlinden und 4 / Zypressen erstellten wir Sonnenkollektoren auf den Dächern und schlossen mit Energie 360° einen Energiecontracting-Vertrag ab.
Im Jahr 2018 führten Vorstand und Geschäftsstelle der GBMZ zudem zwei Workshops zur Weiterentwicklung unserer Genossenschaft durch, mit dem Ziel, auch die strategische Planung der GBMZ aus dem Jahre 2009 zu überarbeiten. Beim ersten Workshop im Frühling behandelten wir ein breites Feld von Themen. Wir befassten uns dabei unter anderem mit den Ergebnissen der Umfrage bei Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der Siedlungen 1 / Feld und 2 / Engel. Neben vielen positiven Aussagen zeigte diese Umfrage auch Mängel auf wie die fehlenden Abstellmöglichkeiten für Velos und Kinderwagen sowie das Bedürfnis nach einem Ausbau der Waschküchen mit mehr Waschmaschinen und einem Tumbler. Eine genauere Prüfung zeigte, dass viele dieser Massnahmen grössere bauliche Eingriffe erfordern. Da diese mit höheren Kosten verbunden sind, lassen sie sich nicht ohne Einfügung in eine strategische Bauplanung realisieren.
Ein weiteres Ergebnis des Workshops vom Frühling war die Erkenntnis, dass wir genauer wissen wollten, für wen die GBMZ bauen soll. Mit diesem Schwerpunkt führten wir im Herbst den zweiten Workshop durch. Nur wenn wir wissen, für wen wir bauen wollen, macht es Sinn, sich baulich mit

der Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungen zu befassen. Dabei stellt sich die Frage, zu welchem Zeitpunkt wir allenfalls eine zweite Stammsiedlung durch einen Neubau ersetzen wollen und welche Siedlung dies sein soll. Ausserdem sollen auch Varianten wie eine sanfte Sanierung oder eine Sanierung mit grösseren baulichen Eingriffen geprüft werden.

Um mehr zu erfahren über den künftigen Umgang mit den fünf Stammsiedlungen, erteilten wir der Firma Planzeit den Auftrag für diese Siedlungen Varianten für deren Weiterentwicklung zu erarbeiten. Die Firma Vonplon Baumanagement erhielt den Auftrag, die Kosten für die von Planzeit erarbeiteten Varianten zu berechnen. Auf der Basis dieser Erkenntnisse können Lösungen zum langfristigen Umgang mit den Siedlungen und zur Verbesserung des Wohnangebots der GBMZ angepackt werden. Wir planen, darüber im Frühling 2019 zu informieren.

Im Januar 2018 hat Jenny Just die Stelle als Verantwortliche Soziales & Kommunikation angetreten. Sie ist die Schnittstelle zwischen Siedlungen, Geschäftsstelle und Vorstand. Im letzten Jahr lernte Jenny Just alle Siedlungskommissionen kennen, unterstützte diese bei der Durchführung von Veranstaltungen und erhielt einen Einblick in das jeweilige Siedlungsleben. Mit den Siedlungskommissionen fand im Oktober 2018 ein erstes Austauschtreffen statt, wo Themen, die die Kommissionen beschäftigen, aufgenommen wurden. Zudem begleitete Jenny Just Projekte wie das Mitwirkungsverfahren zum Neubau Grünwald und sie organisierte siedlungsübergreifende Veranstaltungen. Bei Konflikten in der Nachbarschaft vermittelte sie und suchte den Dialog mit den Konfliktparteien. Für das GBMZ-Info koordinierte und verfasste Jenny Just Beiträge und war dafür verantwortlich, dass das Info regelmässig erschienen ist.

Gleichzeitig übernahm die neue Kommission Soziales & Kommunikation die Aufgaben der früheren Arbeitsgruppe. Die Kommission besteht aus vier Vorstandsmitgliedern und sie tagt gemeinsam mit der Verantwortlichen Soziales & Kommunikation Jenny Just ca. ein Mal im Quartal. Ihre Aufgabe ist es, den Vorstand und andere Kommissionen zu sozialen Themen und der Kommunikation zu beraten, die Vorgaben des Vorstandes für die Bereiche Soziales und Kommunikation umzusetzen sowie Vorschläge zur Weiterentwicklung der beiden Bereiche zu erarbeiten. Damit erhalten die Themen Soziales und Kommunikation ein grösseres Gewicht in unserer Genossenschaft.

Ebenfalls seit Januar 2018 ist Thomas Zumbrunnen, zusammen mit dem Hauswart-Team, verantwortlich für den Unterhalt und die Instandhaltung unserer Liegenschaften. Er koordiniert kleinere und grössere Sanierungsarbeiten, holt Offerten ein und ist die erste Ansprechperson für unsere externen Dienstleister wie Gärtner, Reinigungsfirmen und weitere.

Thomas Zumbrunnen und Jenny Just haben sich bestens in das Team der GBMZ eingefügt.

Vorstand und Verwaltung freuen sich auf die Herausforderungen des Jahres 2019. Dabei stehen wichtige Entscheide für den Ersatzneubau der Siedlung 6 / Stüdli und die Weiterentwicklung der Strategischen Planung an.

Felix Bosshard

WIR GEDENKEN

Im Jahr 2018 sind uns folgende Todesfälle gemeldet worden:

Elisabeth Näpfer-Rutz	Weidmannstrasse 8	17. Januar
Christian Eicher	Stüdliweg 4	27. Januar
Emil Frei	Ernastrasse 3	13. Februar
Priska Lips-Zahnd	Kanzleistrasse 92	22. März
Fritz Dürrenberger	Anwandstrasse 35	15. Juni
Joao De Pina Madeira	Hohlstrasse 191	19. Juli
Heinz Haller	Anwandstrasse 45	4. August
Rosmarie Zahnd	Zypressenstrasse 120	15. Oktober

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

UNSERE JUBILARE

Im Laufe des Jahres 2018 konnten folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf eine mehrjährige Mitgliedschaft zurückblicken:

Adelbert Odermatt	Engelstrasse 49	50 Jahre
Jakob Strebel	Hohlstrasse 193	50 Jahre
Iris Arnold	Kanzleistrasse 94	25 Jahre
Diana Eswaissi	Zypressenstrasse 122	25 Jahre
Dragan Miljevic	Hohlstrasse 195	25 Jahre
Sinisa Radovic	Ernastrasse 18	25 Jahre

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

BILANZ PER 31. DEZEMBER

	AKTIVEN	2018 CHF	2017 CHF
	Flüssige Mittel	8 526 487.32	9 998 778.46
1.1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7 829.10	3 801.45
1.2	Übrige kurzfristige Forderungen	294.88	343.94
1.3	Aktive Rechnungsabgrenzungen	786 367.71	705 742.39
	Umlaufvermögen	**9 320 979.01**	**10 708 666.24**
1.4	Finanzanlagen	97 130.00	93 100.00
1.5	Beteiligung	9 458 188.00	9 458 188.00
1.6	Mobilien, Fahrzeuge und Einrichtungen	46 061.05	52 981.75
1.6 / 1.7	Liegenschaften (brutto)	239 971 672.00	237 733 629.05
1.6	Abschreibungen Liegenschaften	– 42 737 498.90	– 39 508 320.20
	Immobilien	197 234 173.10	198 225 308.85
1.6 / 1.8	Baukonten	326 095.25	120 342.75
	Total Sachanlagen	**197 606 329.40**	**198 398 633.35**
	Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	28 400.00	10 640.00
	Anlagevermögen	**207 190 047.40**	**207 960 561.35**
	TOTAL AKTIVEN	**216 511 026.41**	**218 669 227.59**

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	2018 CHF	2017 CHF
2.1	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	604 519.49	491 971.64
2.2	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	837 940.00	742 485.00
2.3	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	362 376.75	129 825.80
2.4	Passive Rechnungsabgrenzungen	1 683 543.75	1 510 269.85
	Kurzfristiges Fremdkapital	**3 488 379.99**	**2 874 552.29**
2.5	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	168 968 312.19	175 141 239.89
2.6	Übrige langfristige Verbindlichkeiten	969 820.00	1 028 370.00
	Erneuerungsfonds	26 704 239.35	24 005 564.50
	Solidaritätsfonds	765 973.80	700 998.65
	Langfristiges Fremdkapital	**197 408 345.34**	**200 876 173.04**
	Fremdkapital	**200 896 725.33**	**203 750 725.33**
	Genossenschaftskapital	13 890 300.00	14 019 500.00
	Gesetzliche Gewinnreserven	308 000.00	301 000.00
	Freiwillige Gewinnreserven	330 000.00	330 000.00
	Gewinnvortrag	75 460.26	162 840.22
	Jahresgewinn	1 010 540.82	105 162.04
	Bilanzgewinn	**1 086 001.08**	**268 002.26**
	Eigenkapital	**15 614 301.08**	**14 918 502.26**
	TOTAL PASSIVEN	**216 511 026.41**	**218 669 227.59**

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

	2018 CHF	2017 CHF
Mietzinsertrag (netto)	14 396 977.60	13 041 832.80
Zuschüsse	97 184.00	97 184.00
Sonstige betriebliche Erträge	47 221.40	17 701.10
Ertrag aus Leistungen	**14 541 383.00**	**13 156 717.90**
Personalaufwand Hauswarte	416 677.70	477 822.45
Eigenmiete Hauswartslokale	41 512.15	32 570.05
Material Hauswarte	43 047.70	61 445.05
Reparaturen und Unterhalt	2 369 678.33	2 456 312.17
Einlagen Erneuerungsfonds	2 731 614.00	2 575 314.00
Baurechtszinsen	278 508.70	278 508.70
Allgemeinstrom	134 934.79	179 565.05
Wasser und Abwasser	361 179.07	395 614.90
Kehrichtabfuhr	75 729.40	124 696.95
Versicherungen	144 233.15	134 190.65
Übriger betrieblicher Aufwand	64 022.27	15 714.79
Total Liegenschaftsaufwand	**6 661 137.26**	**6 731 754.76**
Bruttoergebnis	**7 880 245.74**	**6 424 963.14**
Personalaufwand Verwaltung	782 658.15	607 697.55
Eigenmiete Geschäftsstelle	26 856.00	31 217.50
Genossenschaftsaufwand	215 506.80	154 784.70
Sonstiger Sachaufwand	343 580.02	238 508.85
Total Verwaltungsaufwand	**1 368 600.97**	**1 032 208.60**

	2018 CHF	2017 CHF
Abschreibungen Liegenschaften	3 229 178.70	3 213 023.75
Abschreibungen Geräte, EDV, Mobilien, Fahrzeuge	19 500.00	24 400.00
Total Abschreibungen und Wertberichtigungen	**3 248 678.70**	**3 237 423.75**
Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlichem Erfolg und Steuern	**3 262 966.07**	**2 155 330.79**
Hypothekarzinsen	1 831 258.40	1 856 232.50
Verzinsung Depositenkasse	111 329.50	108 665.10
Total Finanzaufwand	**1 942 587.90**	**1 964 897.60**
Finanzertrag	**842.50**	**982.75**
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	**0.00**	**5 200.00**
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	**1 389.15**	**0.00**
Jahresgewinn vor Steuern	**1 322 609.82**	**186 215.94**
Direkte Steuern	**312 069.00**	**81 053.90**
JAHRESGEWINN	**1 010 540.82**	**105 162.04**

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.

Übergangskonto N-Joy:
Im Jahr 2018 wurde das Übergangskonto N-Joy neu in der Position Immobilien ausgewiesen.
Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben auch angepasst. Es gelten aber nach wie vor die an der Generalversammlung vom 17. Mai 2018 abgenommenen Zahlen.

ANHANG

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

		2018 CHF	2017 CHF
	Ausstehende Mietzinse	7 829.10	3 801.45
1.1	**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**	**7 829.10**	**3 801.45**
	Forderungen gegenüber Eidg. Steuerverwaltung	294.88	343.94
1.2	**Übrige kurzfristige Forderungen**	**294.88**	**343.94**
	Heiz- und Nebenkosten	595 014.86	483 110.24
	Diverses	191 352.85	222 632.15
1.3	**Aktive Rechnungsabgrenzungen**	**786 367.71**	**705 742.39**
	Anteilschein Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG	7 000.00	7 000.00
	Aktien Logis Suisse	20 130.00	16 100.00
	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**	**97 130.00**	**93 100.00**
	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	46 061.05	52 981.75
	Gebäude auf eigenem Land	213 341 247.60	211 103 204.65
	Gebäude auf Land im Baurecht	26 630 424.40	26 630 424.40
	Abschreibungen Liegenschaften	– 42 737 498.90	– 39 508 320.20
	Baukonti	326 095.25	120 342.75
1.6	**Sachanlagen**	**197 606 329.40**	**198 398 633.35**

		2018 CHF	2017 CHF
	Liegenschaften (brutto)	239 971 672.00	237 733 629.05
1.7	**Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven**	**239 971 672.00**	**237 733 629.05**
	Baukonto Grünwald	61 713.40	8 870.00
	Baukonto GreenCity "Manegg"	0.00	58 548.90
	Baukonto Ersatzneubau Siedlung 6 / Stüdli	264 381.85	52 923.85
1.8	**Baukonten**	**326 095.25**	**120 342.75**
	Kreditoren	589 612.09	480 214.64
	PK Stadt Zürich Beiträge Dezember, zahlbar im Januar	14 907.40	11 757.00
2.1	**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**	**604 519.49**	**491 971.64**
	Amortisation von langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	837 940.00	742 485.00
2.2	**Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**	**837 940.00**	**742 485.00**
	Steuerverbindlichkeiten	230 000.00	30 000.00
	Verrechnungssteuer auf Depositen- und Genossenschaftskapital	30 826.75	30 375.80
	Auszahlbares Genossenschaftskapital	43 000.00	10 900.00
	Amortisation von langfristigen Verbindlichkeiten	58 550.00	58 550.00
2.3	**Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**	**362 376.75**	**129 825.80**
	Vorausbezahlte Heizraten	890 082.35	791 393.25
	Vorausbezahlte Mieten	778 461.40	703 876.60
	Revisionskosten	15 000.00	15 000.00
2.4	**Passive Rechnungsabgrenzungen**	**1 683 543.75**	**1 510 269.85**
	Hypotheken	112 226 000.00	122 706 000.00
	Feste Vorschüsse	9 280 000.00	4 935 104.00
	Darlehen wbg	6 457 050.00	7 021 195.00
	EGW-Anleihen	15 000 000.00	15 000 000.00
	Darlehen Kanton Zürich	49 250.00	98 500.00
	Darlehen PK Stadt Zürich	10 490 000.00	10 610 000.00
	Depositenkasse	15 466 012.19	14 770 440.89
2.5	**Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**	**168 968 312.19**	**175 141 239.89**
	Darlehen Stadt Zürich	911 270.00	911 270.00
	Darlehen Kanton Zürich	58 550.00	117 100.00
2.6	**Übrige langfristige Verbindlichkeiten**	**969 820.00**	**1 028 370.00**

	2018 CHF	2017 CHF
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Parteientschädigung Projekt «Ringling»	0.00	5 200.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	**0.00**	**5 200.00**
SVA Zürich, CO_2-Rückverteilung	1 389.15	0.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	**1 389.15**	**0.00**
Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozente per 31.12.		
Verwaltung	8 (610 %)	6 (500 %)
Hauswartung und Reinigung	5 (415 %)	5 (415 %)
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.	0.00	77 051.10
Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten	**0.00**	**77 051.10**

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	93 306.40
Entschädigungen Kommissionen	32 350.00	52 170.00
Total Entschädigungen netto	**125 656.40**	**145 476.40**
Zuzüglich Sozialleistungen	5 755.05	5 820.00
Total Entschädigungen brutto	**131 411.45**	**151 296.40**

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 2018 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, 31. Januar 2019

BDO AG

Thomas Bucherer
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo
Zugelassene Revisionsexpertin

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Antrag des Vorstandes

	2018 CHF	2017 CHF
Vortrag vom Vorjahr	75 460.26	162 840.22
Jahresgewinn	1 010 540.82	105 162.04
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	**1 086 001.08**	**268 002.26**
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	50 000.00	7 000.00
Verzinsung des Genossenschaftskapitals	1.50 % 208 794.85	1.50 % 185 542.00
Vortrag auf neue Rechnung	**827 206.23**	**75 460.26**

LIEGENSCHAFTEN DER GBMZ PER 31. DEZEMBER 2018

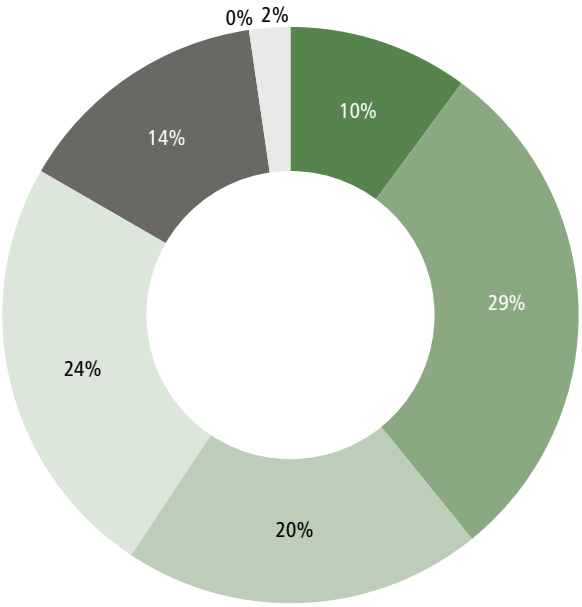
Liegenschaften Strasse/Hausnummern	Bezugsjahr	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	1 bis 1½ Zimmer	2 bis 2½ Zimmer	3 bis 3½ Zimmer	4 bis 4½ Zimmer	5 bis 5½ Zimmer	Bastelräume	Magazine/Lagerräume	Siedlungslokale	Gewerberäume und Sondernutzungen, Garagen/Parkplätze
Siedlung 1/Feld		**10**	**100**		**5**	**63**	**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.

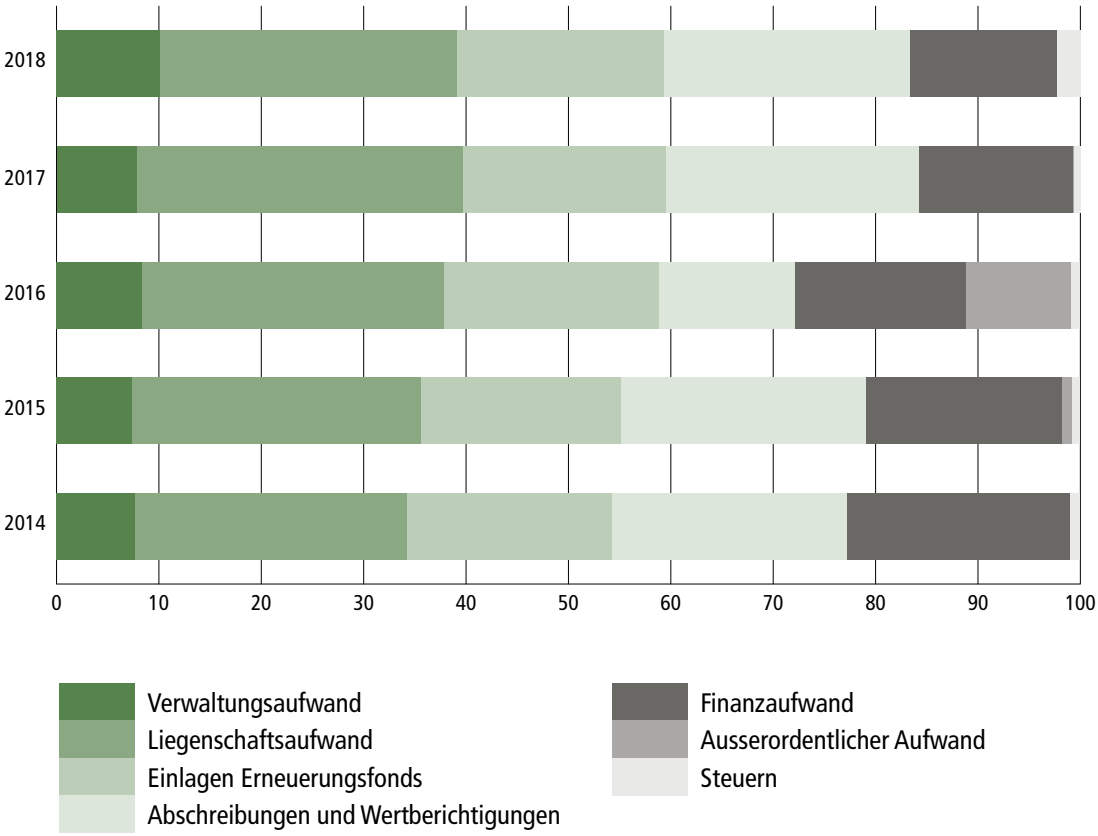
Anlagewert brutto per 31.12.2017	Aktivierungen 2018	Anlagewert brutto per 31.12.2018	Abschreibungskonti per 31.12.2017	Einlagen 2018 in die Abschreibungskonti	Abschreibungskonti per 31.12.2018	Anlagewert netto per 31.12.2018 (= Buchwert)	Gebäude-versicherungswert (1025%)
12 813 348.05	0.00	12 813 348.05	3 477 491.70	140 037.85	3 617 529.55	9 195 818.50	24 245 000.00
12 395 974.45	0.00	12 395 974.45	3 223 955.05	137 580.30	3 361 535.35	9 034 439.10	22 595 000.00
9 972 927.40	108 294.90	10 081 222.30	2 759 398.05	109 827.35	2 869 225.40	7 211 996.90	17 220 000.00
10 558 542.55	0.00	10 558 542.55	2 507 238.10	120 769.55	2 628 007.65	7 930 534.90	16 770 000.00
24 146 995.10	0.00	24 146 995.10	7 031 665.05	256 729.95	7 288 395.00	16 858 600.10	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	4 425 014.25	444 108.20	4 869 122.45	21 761 301.95	26 560 000.00
74 901 625.35	0.00	74 901 625.35	5 094 834.65	1 114 885.80	6 209 720.45	68 691 904.90	60 421 400.00
5 678 112.00[1]	0.00	5 678 112.00[1]	1 260 800.70	66 259.65	1 327 060.35	4 351 051.65	6 110 000.00
46 930 950.55	2 129 748.05	49 060 698.60	2 580 000.00	806 994.95	3 386 994.95	45 673 703.65	36 910 000.00
2 132 339.30	0.00	2 132 339.30	0.00	31 985.10	31 985.10	2 100 354.20	1 500 000.00[2]
237 733 629.05	2 238 042.95	239 971 672.00	39 508 320.20	3 229 178.70	42 737 498.90	197 234 173.10	300 974 700.00

[2] geschätzt

DER MIETERFRANKEN 2018



DER MIETERFRANKEN IM LAUFE DER JAHRE



VERZEICHNIS DER HYPOTHEKEN, DARLEHEN UND FESTEN VORSCHÜSSE

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

	Stand am 31.12.2017 CHF	Aufstockung Rückzahlung CHF	Amortisation 2018 CHF	Stand am 31.12.2018 CHF	Amortisation 2019 CHF
ZKB	1 000 000.00	0.00	0.00	1 000 000.00	0.00
ZKB	1 320 000.00	0.00	– 20 000.00	1 300 000.00	– 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	4 000 000.00	0.00	0.00	4 000 000.00	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	– 2 500 000.00	0.00	5 000 000.00	0.00
ZKB	1 400 000.00	0.00	0.00	1 400 000.00	0.00
ZKB	1 100 000.00	0.00	0.00	1 100 000.00	0.00
ZKB	2 000 000.00	0.00	0.00	2 000 000.00	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	4 685 000.00	0.00	– 180 000.00	4 505 000.00	– 180 000.00
Bank Cler	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
Bank Cler	12 000 000.00	0.00	0.00	12 000 000.00	0.00
SGKB	3 635 104.00	– 3 435 104.00	0.00	200 000.00	0.00
SGKB	12 000 000.00	0.00	0.00	12 000 000.00	0.00
SGKB	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
SGKB	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
SGKB	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
EGW	4 500 000.00	0.00	0.00	4 500 000.00	0.00
EGW	5 500 000.00	0.00	0.00	5 500 000.00	0.00
EGW	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
PK Stadt Zürich	3 114 000.00	0.00	0.00	3 114 000.00	0.00
PK Stadt Zürich	4 450 000.00	0.00	– 50 000.00	4 400 000.00	– 50 000.00
PK Stadt Zürich	5 880 000.00	0.00	– 60 000.00	5 820 000.00	– 60 000.00
PK Stadt Zürich	400 000.00	0.00	– 10 000.00	390 000.00	– 10 000.00
Stadt Zürich	911 270.00	0.00	0.00	911 270.00	0.00

	Stand am 31.12.2017 CHF	Aufstockung Rückzahlung CHF	Amortisation 2018 CHF	Stand am 31.12.2018 CHF	Amortisation 2019 CHF
wbg	3 194 430.00	0.00	– 277 780.00	2 916 650.00	– 277 780.00
wbg	4 200 000.00	0.00	– 190 910.00	4 009 090.00	– 190 910.00
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	3 350 000.00	0.00	0.00	3 350 000.00	0.00
PK SBB	5 000 000.00	0.00	0.00	5 000 000.00	0.00
Kanton Zürich	175 650.00	0.00	– 58 550.00	117 100.00	– 58 550.00
Kanton Zürich	147 750.00	0.00	– 49 250.00	98 500.00	– 49 250.00
TOTAL	**162 200 204.00**	**– 5 935 104.00**	**– 896 490.00**	**155 368 610.00**	**– 896 490.00**

MIETZINSERTRAG

	2018 CHF	2017 CHF
Siedlung 1/Feld	987 074.00	988 164.50
Siedlung 2/Engel	895 734.50	895 200.00
Siedlung 3/Zurlinden	730 668.00	743 639.50
Siedlung 4/Zypressen	685 421.10	695 580.00
Siedlung 5/Erna	2 165 090.00	2 188 806.50
Siedlung 6/Stüdli	1 288 643.50	1 315 005.85
Siedlung 7/Neunbrunnen	1 589 668.50	1 614 043.95
Siedlung 8/Klee	3 661 384.00	3 790 281.00
Siedlung 9/Suteracher	172 728.00	171 538.50
Siedlung 10/Manegg	2 126 030.00	543 687.00
N-Joy	94 536.00	95 886.00
TOTAL MIETZINSERTRAG	**14 396 977.60**	**13 041 832.80**

FONDS UND RESERVEN

	2018 CHF
Erneuerungsfonds	
Saldo am 1. Januar 2018	24 005 564.50
Einlagen	2 731 614.00
Entnahmen	– 32 939.15
Saldo am 31. Dezember 2018	**26 704 239.35**
Solidaritätsfonds	
Saldo am 1. Januar 2018	700 998.65
Einlagen	64 975.15
Entnahmen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2018	**765 973.80**
Gesetzliche Gewinnreserven	
Saldo am 1. Januar 2018	301 000.00
Einlagen	7 000.00
Saldo am 31. Dezember 2018	**308 000.00**
Freiwillige Gewinnreserven	
Saldo am 1. Januar 2018	330 000.00
Einlagen	0.00
Saldo am 31. Dezember 2018	**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	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	678.00	817.00	118.00	5 900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	844.00	978.00	137.00	6 700.00
5.0-Zimmer-Wohnung	937.00	1 015.00	158.00	7 600.00
Siedlung 2/Engel				
1.0-Zimmer-Wohnung	517.00	618.00	75.00	4 200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	625.00	720.00	100.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	687.00	857.00	118.00	5 900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	843.00	884.00	137.00	6 700.00
Siedlung 3/Zurlinden				
1.0-Zimmer-Wohnung	467.00	577.00	72.00	4 200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	629.00	734.00	96.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	710.00	912.00	118.00	5 900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	923.00	1 031.00	137.00	6 700.00
Siedlung 4/Zypressen				
2.0-Zimmer-Wohnung	691.00	810.00	96.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	679.00	889.00	118.00	5 900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	935.00	1 050.00	137.00	6 700.00
4.5-Zimmer-Wohnung	1 826.00	1 826.00	173.00	8 000.00
Siedlung 5/Erna				
1.0-Zimmer-Wohnung	584.00	676.00	72.00	4 200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	629.00	879.00	96.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	802.00	963.00	118.00	5 900.00
3.5-Zimmer-Wohnung	2 692.00	2 692.00	125.00	8 000.00
4.0-Zimmer-Wohnung	987.00	1 074.00	137.00	6 700.00
Alterswohnungen (4 × 3.0-Zimmer-Wohnungen)	3 534.00	3 534.00	420.00	8 400.00
Siedlung 6/Stüdli				
1.0-Zimmer-Wohnung	459.00	588.00	72.00	4 200.00
2.0-Zimmer-Wohnung	607.00	730.00	96.00	5 000.00
3.0-Zimmer-Wohnung	652.00	841.00	118.00	5 900.00
4.0-Zimmer-Wohnung	880.00	923.00	137.00	6 700.00

	Nettomiete von	Nettomiete bis	Heiz- und Nebenkosten	Genossen-schaftskapital
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

GENERAL-VERSAMMLUNG

REVISIONSSTELLE
BDO AG, 8031 Zürich

VORSTAND
Felix Bosshard (Präsident)
Franco Taiana (Vize-Präsident)
Trudi Furrer
Esther Gossweiler
Andreas Lüdi
Nina Pfenninger
Paul Sprecher
Lukas Walpen (städt. Vertreter)
Peter Waser

KOMMISSION SOZIALES & KOMMUNIKATION
Esther Gossweiler
Nina Pfenninger
Franco Taiana
Peter Waser

FINANZKOMMISSION
Felix Bosshard
Paul Sprecher
Franco Taiana
Peter Waser
Ulrich Zellner

BAUKOMMISSION
Felix Bosshard
Andreas Lüdi
Nina Pfenninger
Lukas Walpen

VERMIETUNGS-KOMMISSION
Trudi Furrer
Andreas Lüdi
Nina Pfenninger

SIEDLUNGS-KOMMISSIONEN

GESCHÄFTSSTELLE

GESCHÄFTSLEITER
Matthias Lüthi

VERANTWORTLICHE SOZIALES & KOMMUNIKATION
Jenny Just

BEREICHSLEITER VERMIETUNG
Kay Widmer

BEREICHSLEITER TECHNISCHER UNTERHALT
Thomas Zumbrunnen

VERANTWORTLICHE RECHNUNGSWESEN
Claudia Etter

SACHBEARBEITERINNEN
Gabriela Caderas
Marina Jovanovic
Sandy Spühler

HAUSWARTE
Daniel Inderwies
Bernhard Leuenberger
Florian Mauthe
Werner Strebel

Stand: März 2019

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 das Schadenmelden-Formular auf unserer Webseite («Bewohnerservice → «Schadenmeldung») oder das orange 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
E-Mail hauswarte@gbmz.ch

Hauswarttelefon Siedlung 8 / Klee & 10 / Manegg **044 370 18 30**
Werner Strebel
E-Mail w.strebel@gbmz.ch

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