

89. Jahresbericht und Rechnung

2014

röntgenhof

Inhalt

Einladung zur Generalversammlung	4
Jahresbericht 2014	5
Zu den Siedlungen / Baukommissionen	9
Jahresrechnung 2014	12
Erfolgsrechnung	14
Bilanz	16
Anhang	18
Anlageverzeichnis	21
Gesamtübersicht Objekte	22
Bericht der Revisionsstelle	24
Organe der Genossenschaft	25
Investitionsprogramm 2014 – 2039	26

Einladung zur 89. ordentlichen Generalversammlung

4

auf Freitag, 12. Juni 2015, 19.00 Uhr im 1. Stock des Hotels Swissôtel, Schulstrasse 44, 8050 Zürich.

Gegen Vorweisung Ihres Mitgliedschaftsausweises erhalten Sie bei der Eingangskontrolle eine Stimmkarte, die zum Abstimmen an der diesjährigen GV berechtigt. Nach Erledigung des geschäftlichen Teils wird ein Abendessen offeriert, zu welchem wir die Genossenschaftsmitglieder und ein im gleichen Haushalt lebendes Familienmitglied freundlich einladen. Wir bitten Sie, die beiliegende Anmeldekarte bis spätestens Freitag, 5. Juni 2015 an unsere Geschäftsstelle zu retournieren.

Sie können sich auch online unter www.roentgenhof.ch anmelden!

Traktanden

1. Begrüssung / Einleitung
2. Wahl der Stimmenzähler(innen)
3. Abnahme des Jahresberichtes
4. a) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
b) Abnahme der Jahresrechnung
c) Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
d) Entlastung des Vorstandes und des Geschäftsführers
5. Wahlen
 1. Wahl der Vorstandsmitglieder
 2. Wahl der Präsidentin / des Präsidenten
 3. Wahl der Kassiererin / des Kassiers
 4. Wahl der Revisionsstelle
 5. Wahl der Schlichtungskommission
6. Beschlussfassung Projekt Ersatzneubau Holunderhof
7. Information Investitionsprogramm
8. Verschiedenes

Jahresbericht 2014

5

Vorwort der Präsidentin

Das Geschäftsjahr 2014 entpuppte sich als recht intensiv.

Die Planungsarbeiten für die anstehenden Ersatzneubauten konnten nicht wie gewollt vorangetrieben werden. Die neue BZO machte uns einen Strich durch die Rechnung. So konnten wir der Generalversammlung das Projekt für die Siedlung 8 (Holunderhof) nicht wie vorgesehen zur Genehmigung vorlegen. Auch Diskussionen und Auseinandersetzungen mit der Denkmalpflege machten uns zu schaffen.

Mein ganz besonderer Dank geht für das Jahr 2014 an die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, sie mussten einige Veränderungen im Team hinnehmen. Die neuen Mitglieder (Tatjana Strähl, Leiterin Finanzen; Roger Müller, Leiter Bau) haben sich jedoch bestens integriert und tragen viel zum guten Arbeitsklima bei.

Ein spezielles Dankeschön gebührt unserem Peter Bauer, der interimweise die Leitung Bau wieder übernahm und dann Roger Müller bei der Einarbeitung zur Seite stand.

Als Mitarbeitende in der Buchhaltung konnten wir unsere Lernende Marina Marti anstellen. Nach ihrem erfolgreichen Lehrabschluss war ihr Start ins Berufsleben gesichert.

Auch Tobias Dürst hat seine neue Arbeit als Leiter Bewirtschaftung erfolgreich gestartet.

Dank an unseren Geschäftsführer Marc A. Schnydrig, der all diese Veränderungen bestens gemeistert hat und dabei das Tagesgeschäft nie aus den Augen verloren hat.

Zu guter Letzt geht mein Dank an unsere Hauswarte, die an vorderster Front für unsere Mitglieder da sind und natürlich an die Vorstandsmitglieder, auf deren Unterstützung ich jederzeit zählen konnte. Damir Trakic hat das Ressort Bau übernommen, in das er sein grosses Wissen einbringen kann und uns somit eine tolle Hilfe ist. Auch fand Martin Bischofberger Einsitz in unserem Gremium. Er löste als neuer städtischer Vertreter Herrn Ugo Galli ab. Als ausgebildeter Jurist ist auch er eine grosse Stütze.

Wir können also von unserer Seite her nur positiv in die Zukunft schauen. Was das Umfeld (Politik, Wirtschaft, etc.) uns bringt, können wir nur bedingt beeinflussen, doch bleiben wir optimistisch.

Geschäftsverkehr 2014

Die laufenden Geschäfte wurden im 2014 an 11 Vorstandssitzungen abgehandelt. Zudem waren die Vorstandsmitglieder durch die verschiedenen Baukommissionssitzungen gefordert. Das BK-Gremium wurde neu zusammengestellt und nimmt mit Elan und Fachkompetenz die vielfältigen Aufgaben in Angriff.

Den anerkennenden Worten unserer Präsidentin Lotti Crüzer an unsere Mitarbeitenden kann ich mich als Geschäftsführer nur anschliessen und vor allem hervorheben, mit den Neubesetzungen in Buchhaltung und Ressort Bau sowie Bewirtschaftung verantwortungsvolle und teamfähige Fachpersonen gefunden zu haben. Es bereitet Freude mit so motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zusammen arbeiten zu können.

Im Weiteren ist Alessio Miglio im August neu zu unserem Team gestossen. Er absolviert unter Anleitung von Tobias Dürst eine 3jährige Lehre als Kaufmann.

Generalversammlung

Die ordentliche 88. Generalversammlung wurde am Donnerstag, 5. Juni 2014 abgehalten und zwar erstmals an unserem neuen Austragungsort im Swissôtel in Zürich Oerlikon, wo uns eine einwandfreie Infrastruktur zur Verfügung stand. Wir konnten 263 stimmberechtigte Mitglieder und rund 100 Gäste begrüessen.

Neben den alljährlichen ordentlichen Geschäften, welche alle reibungslos über die Bühne gingen, orientierte unser Geschäftsführer, Herr Marc A. Schnydrig über die personellen Änderungen auf der Geschäftsstelle und gab der neuen Leiterin Finanzen, Frau Tatjana Strähl und dem neuen Leiter Bewirtschaftung, Tobias Dürst Gelegenheit sich kurz vorzustellen. Zudem fand eine Ergänzungswahl in den Vorstand an. Ein Kandidat und eine Kandidatin, beide aus dem Fachgebiet Architektur, stellten sich zur Wahl. Herr Damir Trakic obsiegte mit 137 Stimmen gegen 123 Stimmen für Frau Melanie Franco.

Mit der Information über das Investprogramm und der Beantwortung von Publikumsfragen endete der offizielle Teil der GV kurz vor 21 Uhr und die Teilnehmenden konnten sich am anschliessenden Essen gütlich tun.

(Das Protokoll der GV wurde am 1. Juli 2014 vom Vorstand einstimmig genehmigt und ist auf unserer Homepage einsehbar.)

Zinssituation

Im März 2009 betrug der Referenzzinssatz für I. Hypotheken noch 3,5% p.a. und ist seither auf aktuell 2,0% p.a. gesunken. Die diesbezüglichen Mietzinsreduktionen haben wir Ihnen selbstverständlich immer weiter gegeben. Unsere Mieten sind von der Stadt Zürich kontrolliert und die Stadt gibt uns auch vor, wie hoch die Mietzinse maximal sein dürfen. Wir sind im Moment rund 18% unter dieser höchstmöglichen Marke. Damit gehören wir zu den allergünstigsten Genossenschaften in der Stadt Zürich. Wie ist das möglich? Um Ihnen das Maximum an Wohnkomfort zum bestmöglichen Preis bieten zu können, halten wir uns strikte an folgende Grundsätze:

Kostenbewusstsein

Aktives Kostenmanagement

Präzise Marktübersicht

Verhandlungsstärke in allen Vertragsabwicklungen

Saubere Planung

Respektierung unserer Geschäftspartner

Auf diesen Pfeilern werden wir auch weiterhin aufbauen. Das heisst für Sie, dass Sie auch in nächster Zeit weiterhin mit diesen äusserst günstigen Mietzinsen rechnen können.

Das massive Fundament unserer Genossenschaft und damit unserer tiefen Mieten sind aber schlussendlich unsere Liegenschaften, welche wir in allen Belangen mit der vorerwähnten Umsicht bewirtschaften. Damit diese gedeihliche Entwicklung anhält, ist aber auch ein ständiges, massvolles Wachstum nötig. Und zwar in zweierlei Hinsicht. Quantitatives Wachstum durch anzahlmässige Vergrösserung unseres Liegenschaftsbestandes und damit der Anzahl Wohnungen einerseits. Andererseits ein qualitatives Wachstum in Form von umfassenden Sanierungen und Ersatzneubauten. Das qualitative Wachstum passiert bei uns kontinuierlich und Sie sind darüber laufend orientiert (Am Puls/Investitionsprogramm im Jahresbericht/Orientierungen anlässlich der Generalversammlung/Mieterinnen- und Mieterversammlungen). Dagegen wird in nächster Zeit wieder einmal quantitatives Wachstum nötig sein, um vom ständigen Wertzuwachs der Grundstücke profitieren zu können und damit Ihnen, sehr verehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter langfristig günstiges Wohnen absichern zu können.

Schlichtungskommission 2014

«Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt», schrieb schon Friedrich Schiller in seinem «Wilhelm Tell». Aus der Sicht des jeweils Anderen ist der Andere ja auch der böse Täter. So war leider eine heikle Situation im Sinne der einzelnen Parteien lösbar.

Im Jahre 2014 behandelten wir wegen Katzen- und Raucher-Probleme einen Streitfall.

Dem klagenden Mieter war es aus gesundheitlichen Gründen nicht möglich, zu einer Aussprache mit dem gerügten Nachbarn und der Schlichtungskommission auf der Geschäftsstelle zu erscheinen. Die Schlichtungskommission stattete daher den zerstrittenen Parteien zu Hause einen Besuch ab. In mehrstündigen Einzelgesprächen erreichten wir, dass beide Parteien es nochmals miteinander versuchen werden. Nach Rücksprache hielt das problemlose Zusammenwohnen im gleichen Haus nur zirka drei Wochen lang. Dem anstossnehmenden Mieter haben wir empfohlen, sich um eine andere Wohnung zu bewerben.

Frau Margrit Baumann, Herrn Werner Schoch und der Geschäftsleitung danke ich herzlich für die angenehme Zusammenarbeit.

Otto Schindler,
Obmann der Schlichtungskommission

Aktive Siedlungskommissionen

Siedlungen 1–4

Frau Anna Joss, Siedlung 2
Herr Matthias Stocker, Siedlung 4

Siedlung 6

Herr Peter Zurbuchen, Obmann
Frau Claudia Zumbühl, Kassiererin
Frau Sabine Kromer

Siedlungen 13 / 14

Frau Margrit Haudenschild, Obfrau
Frau Jessica Falsia, Kassiererin
Herr Wilfried Kobel
Frau Margrit Greminger
Herr Naim Matoshi

Die Siedlungskommissionen und der Quartierverein Rappenthalde haben auch in diesem Berichtsjahr gesellige Anlässe organisiert. Die MieterInnen der Siedlungen können ihnen diese Arbeit, mit ihrer Teilnahme an den Anlässen, am besten verdanken. Doch auch der Vorstand möchte den Kommissionen und ihren HelferInnen für ihr Engagement danken.

Zu den Siedlungen / Baukommissionen

Alles verändert sich, nicht nur die Gebäude

2014 ein Jahr der Umstrukturierung. Mit dem Weggang des bisherigen Leiter Bau, Yven Kunz, und dem reaktivierten, pensionierten Leiter Bau, Peter Bauer bis zum Arbeitsantritt von Roger Müller, waren über das Jahr verteilt drei verschiedene Personen für die Bauvorhaben der GBRZ zuständig. Trotz der personellen Wechsel wurde fleissig gebaut und modernisiert, wie nachfolgend zu lesen ist.

So wurde in der Siedlung 4 die Umgebung neu gestaltet und gleichzeitig auch der Sockelbereich an der Ottostrasse 6 saniert. Während des ganzen Jahres wurde am Ersatzneubau Siedlung 5 an der Albisstrasse der Rohbau hochgezogen, welcher auf Herbst 2015 bezugsbereit sein wird. In der Siedlung 6 wurden die alten Holzfensterläden durch neue Aluminiumfensterläden, welche wesentlich unterhaltsfreundlicher sind ersetzt. Zudem wurden in der ganzen Siedlung neue Veloständer montiert. In Rümlang, an der Obermattenstrasse bekamen die Mieter neue Spültischmischer und an der Siedlung 14 gegenüber wurden sämtliche Fassaden gereinigt. An der Rappenstrasse 44 in Effretikon wurden einzelne Laubganggeländer ersetzt und das «leicht ramponierte» Treppenhaus neu gestrichen. Um für den neuen zuständigen Hauswart der GBRZ ideale Voraussetzungen zu schaffen, wurde das ehemalige Hauswartzentrum (mit ASIG und ABZ) frisch renoviert. Die Siedlung 17 in Tagelswangen verfügt seit dem letzten Jahr über einen neuen Heizungs-brenner und gleichzeitig wurden die Rohre im Untergeschoss besser isoliert um weniger Wärmeverlust zu produzieren.

Einen Grosseinsatz gab es an der Siedlung 19 in Regensdorf. Nachdem in den Flachbauten neue Secomaten in die Trocknungsräume eingebaut waren, wurden auch noch alle Fassaden der Flachbauten gereinigt. In allen Gebäuden, inklusive den Hochhäusern, wurden die Heizungsunterstationen saniert. Dabei wurden neue Boiler und Enthärtungsanlagen installiert, sowie wo nötig Heizverteilkästen ersetzt. Seit Herbst 2014 läuft der Liftersatz in den acht Flachbauten. Zwei Lifte konnten bereits im 2014 fertiggestellt und in Betrieb genommen werden. Die restlichen sechs folgen in Etappen bis April 2015.

Ebenfalls viel zu tun gab es in der Siedlung Kalkbreitestrasse / Stationsstrasse in Zürich. Hier wurden die letzten alten Holzfenster durch Kunststoff-Fenster ersetzt, so dass die Siedlung nun über einheitliche Fenster verfügt. Zu den neuen Fenstern passt natürlich auch eine saubere Fassade, welche mittels Fassadenreinigung erzielt wurde. Separat dazu wurde noch die Schaufensterfront des Coiffeursalons erneuert und die Heizzentrale aufgefrischt. In der Siedlung 22 wurden die alten Heizungs- und Warmwasserverteilkästen ersetzt.

Der Heizungsersatz an der Bucheggstrasse 122 für die ganze Siedlung 23 und 24 sorgte ebenfalls für Beschäftigung, da diese nicht auf den ersten Termin anspringen wollte. Mittlerweile funktioniert sie jedoch prächtig. Zu Jahresende wurden die Treppenhäuser und Hauseingangstüren an der Guggachstrasse saniert und präsentierten sich rechtzeitig vor Weihnachten in neuem Glanz.

Mieterwechsel / Mitgliederbestand

Mieterwechsel Wohnungen

Siedlung	Wohnungszahl	Neumieter	interne Wechsel	Total	Prozent	Vorjahr
01	53	1		1	1.9	3.8
02	49	3		3	6.1	0
03	54	1		1	1.9	5.6
04	115	4		4	3.5	4.3
05	0	0		0	0	46.9
06	76	4		4	5.3	3.9
07	51	4	1	5	9.8	5.9
08	71	18		18	25.4	8.5
09	42	4	2	6	14.3	9.5
10	36	3	1	4	11.1	5.6
11	43	3		3	7	7
12	35	2		2	5.7	8.6
13	29	3	1	4	13.8	3.4
14	74	2	1	3	4.1	6.8
15	167	7		7	4.1	3
17	30	1		1	3.3	6.7
18	62	3	1	4	6.5	6.5
19	210	7		7	3.3	2.9
21	54	8	1	9	16.7	9.3
22	112	4		4	3.6	10.7
23	143	11	2	13	9.1	5.6
24	60	4		4	6.7	1.7
Total	1566	97	10	107	7.1	7

Total: Interne 10; Neumieter 97; Wechsel 107; Vorjahr 98

Der Mitgliederbestand per 31. Dezember 2014 setzte sich wie folgt zusammen

Mitglieder mit einem Mietobjekt	1453
Mitglieder ohne ein Mietobjekt	120

Unsere verstorbenen

Genossenschaftsmitglieder

Basler Liselotte, Hohlstrasse 429, 8048 Zürich
Bortolin Teresa, Hohlstrasse 441, 8048 Zürich
Bräm Ruth, Ottostrasse 18, 8005 Zürich
Brandenberger Hedy, Rappenstrasse 19, 8307 Effretikon
Fasiello Teresa, Freihofstrasse 6, 8048 Zürich
Frey Walter, Roosstrasse 56, 8105 Regensdorf
Frick Otto, Ostring 36, 8105 Regensdorf
Galli Bruno, Obermattenstrasse 2, 8153 Rümlang
Kessler Jürg, Regensbergstrasse 191, 8050 Zürich
Luzio Giulio Salvatore, Fabrikstrasse 39, 8005 Zürich
Mäder Helena, Watterstrasse 54, 8105 Regensdorf
Marty Meinrad, Spitzackerstrasse 7, 8057 Zürich
Poggioli-Frey Ruth, Freihofstrasse 4, 8048 Zürich
Staub-Frischknecht Rosa, Ostring 36, 8105 Regensdorf
Steiner Margrit, Ostring 36, 8105 Regensdorf
Stierli Paul, Kienastenwiesweg 2, 8053 Zürich
Strub-Mächler Lina, Holbrigstrasse 10, 8049 Zürich
Vela Silvia, Weisschau 4a, 8050 Zürich
Wirz Dieter, Rossweidstrasse 2, 8357 Guntershausen
Zuccaro Stefania Sabina, Im Sydefädli 19, 8037 Zürich

Den schwergeprüften Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus. Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

Geburten

Folgende Geburten wurden uns gemeldet

Siedlung 01	Luis Meyer
Siedlung 03	Lorena Mayla Peter
Siedlung 04	Anna Diquattro
Siedlung 04	Kian Fabrice Marugg
Siedlung 04	Zoé Ronja Arya Duss
Siedlung 07	Chiara Celestina Jellamo
Siedlung 07	Tizian Jakob Troxler
Siedlung 10	Sara Heder
Siedlung 10	Alessandro Portaluri
Siedlung 15	Luciana Gonçalves
Siedlung 23	Iven Yannik Gander
Siedlung 23	Janika Aeschlimann

Den stolzen Eltern wünschen wir viel Freude mit ihren Neugeborenen und den Kindern viel Glück auf ihrem Lebensweg. Die glücklichen Eltern durften einen Zustupf über 100 Franken entgegennehmen.

Schlusswort

Für das Vertrauen, welches uns während des vergangenen Geschäftsjahres seitens unserer Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler entgegengebracht wurde, danken wir bestens. Ebenfalls danken möchten wir allen vollamtlichen und nebenamtlichen Mitarbeitenden, der Kontrollstelle, der Schlichtungskommission und den Siedlungskommissionen für ihren unermüdlichen Einsatz im Dienste unserer Genossenschaft.

Der Vorstand

Vorwort zur Jahresrechnung 2014

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorgaben des neuen Rechnungslegungsrechts erstellt, das seit 1. Januar 2013 in Kraft ist und seine Wirkung ab Jahresrechnung 2015 entfaltet.

Die wesentlichsten Änderungen sind dabei bei der Rechnungslegung und bei der Gestaltung des Anhangs zu finden. Z.B. werden die Einlagen in den Erneuerungsfonds neu bei den Liegenschaftskosten zugeordnet, während der Finanzaufwand an den Schluss der Erfolgsrechnung platziert wird und somit nicht mehr im betrieblichen Nettoerfolg enthalten ist. Neu wird die Erfolgsrechnung als Absatzerfolgsrechnung dargestellt.

Im Anhang gibt es mehr Informationen und Erläuterungen, die nicht aus der Darstellung der Bilanz und Erfolgsrechnung ersichtlich sind.

Jahresrechnung 2014

Das Geschehen wird wiederum durch die Geldflussrechnung dokumentiert:

	2014 / CHF
Geschäftsbereich	
Jahresgewinn	11 255.59
Abschreibungen Mobilien	95 876.90
Abschreibungen Immobilien	2 742 500.00
Rückstellung Ersatzneubauten	360 600.00
Einlage Erneuerungsfonds	4 773 200.00
Auflösung Wertberichtigung Siedlung 05	- 1 379 000.00
Entnahme Erneuerungsfonds	- 1 418 200.00
Cashflow	5 186 232.49
Veränderung Forderungen	226 788.40
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	140 708.80
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	- 389 234.40
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 290 786.35
Mittelfluss aus dem Geschäftsbereich	4 873 708.94
Investitionsbereich	
Investitionen in Maschinen, EDV, Mobilien	- 229 976.90
Investitionen in Immobilien	- 7 088 205.61
Desinvestitionen von Immobilien	2 143 500.00
Mittelfluss aus dem Investitionsbereich	- 5 174 682.51
Free Cashflow	- 300 973.57
Finanzierungsbereich	
Veränderung Depositenkasse	1 166 638.30
Veränderung Solidaritätsfonds	78 558.46
Veränderung Genossenschaftskapital	- 28 800.00
Mittelfluss aus dem Finanzierungsbereich	1 216 396.76
Veränderung der Flüssigen Mittel	915 423.19
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel	
Flüssige Mittel am 1. Januar 2014	9 961 728.35
Flüssige Mittel am 31. Dezember 2014	10 877 151.54
Zunahme Flüssige Mittel	915 423.19

Der Vorstand hat auch für das Jahr 2015 ein ausgeglichenes Budget ausgearbeitet.

Erfolgsrechnung 1.1. – 31.12.

	2014 / CHF	2013 / CHF
Mietzinsertag	15 407 958.26	15 723 918.28
./.. Leerstände	- 61 742.21	- 118 901.43
Sonstige betriebliche Einnahmen	128 624.85	104 182.75
Betrieblicher Gesamtertrag	15 474 840.90	15 709 199.60
Personal Betrieb	- 571 191.60	- 551 765.75
Fremdleistungen	-2 935 526.51	-2 714 433.20
Erneuerungsfonds allgemein	-4 773 200.00	-5 165 010.00
Wasser und Abwasser	- 482 447.30	- 603 570.05
Kehrrichtabfuhr	- 114 432.60	- 117 536.00
Gebäudeversicherung	- 169 684.50	- 172 865.90
Total Liegenschaftskosten	-9 046 482.51	-9 325 180.90
Betrieblicher Nettoerfolg	6 428 358.39	6 384 018.70
Personal Geschäftsstelle	- 923 309.75	- 960 268.85
Entschädigung an Vorstand (Seite 19) und Kommissionen	- 121 579.40	- 127 520.90
Revisionstelle	- 28 080.00	- 34 970.00
Sonstige Entschädigungen	- 106 273.65	- 49 603.35
Raumaufwand	- 225 095.00	- 201 203.50
Genossenschaftsaufwand	- 47 680.80	- 45 055.90
Sonstiger Sachaufwand	- 334 759.66	- 361 975.59
Total Verwaltung	-1 786 778.26	-1 780 598.09
Abschreibungen Immobilien	-2 742 500.00	-2 669 400.00
Ausserordentliche Abschreibungen	- 360 600.00	- 414 700.00
Abschreibung Mobilien, EDV, Fahrzeuge	- 95 876.90	- 68 326.05
Total Abschreibung	-3 198 976.90	-3 152 426.05
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1 442 603.23	1 450 994.56
Hypothekarzinsen	- 378 859.40	- 314 054.50
Zins Eigenhypotheken	-1 034 960.00	-1 014 960.00
Verzinsung Depositenkasse	-1 028 692.40	-1 100 556.50
Total Zinsaufwand	-2 442 511.80	-2 429 571.00
Finanzertrag	5 966.31	9 639.49
Ertrag Eigenhypotheken	1 034 960.00	1 014 960.00
Jahresergebnis vor Steuern	41 017.74	46 023.05
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	- 29 762.15	- 36 762.15
Jahresgewinn	11 255.59	9 260.90

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2014 / CHF	2013 / CHF
Gewinnvortrag	4 324.60	5 063.70
Jahresgewinn	11 255.59	9 260.90
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	15 580.19	14 324.60
Zuweisung an die gesetzliche Reserven	10 000.00	10 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	5 580.19	4 324.60
Total Gewinnverwendung	15 580.19	14 324.60

Bilanz per 31.12.

Aktiven	2014 / CHF	2013 / CHF
Flüssige Mittel	10 877 151.54	9 961 728.35
Forderungen gegenüber Mietern	14 906.80	7 515.55
Forderungen gegenüber Dritten	79 052.35	298 782.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen (Seite 18)	1 950 336.44	2 091 045.24
Umlaufvermögen	12 921 447.13	12 359 071.14
Wertschriften und Beteiligungen	44 002.00	44 002.00
Schuldbriefe im Eigenbesitz	51 748 000.00	50 748 000.00
Mobilien / EDV	99 700.00	51 000.00
Maschinen / Geräte / Fahrzeuge	158 400.00	73 000.00
Immobilien Zürich	116 059 565.70	118 220 065.70
Abschreibungen Zürich	- 39 397 565.70	- 39 429 065.70
Immobilien Rümli	15 154 598.00	15 145 098.00
Abschreibungen Rümli	- 5 946 098.00	- 5 769 098.00
Immobilien Effretikon	32 831 004.25	32 823 504.25
Abschreibungen Effretikon	- 10 947 504.25	- 10 534 504.25
Land Moosburg	40 000.00	40 000.00
Immobilien Tagelswangen	6 220 339.10	6 220 339.10
Abschreibungen Tagelswangen	- 2 460 339.10	- 2 413 339.10
Immobilien Regensdorf	64 729 158.40	64 729 158.40
Abschreibungen Regensdorf	- 11 335 158.40	- 10 577 158.40
Total Immobilien	164 948 000.00	168 579 000.00
Baukonti	8 764 528.51	1 933 122.90
Nicht einbez. Anteilscheinkapital	4 550.00	19 000.00
Anlagevermögen	225 767 180.51	221 323 124.90
Total Aktiven	238 688 627.64	233 682 196.04

(Erläuterung zu den kumulierten Abschreibungen auf Seite 18)

Passiven	2014 / CHF	2013 / CHF
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2 184 007.68	2 573 242.08
Passive Rechnungsabgrenzungen (Seite 18)	2 741 202.30	3 031 988.65
Kurzfristiges Fremdkapital	4 925 209.98	5 605 230.73
Depositenkasse (Seite 18)	50 881 232.16	49 714 593.86
Hypotheken	127 558 000.00	126 558 000.00
Erneuerungsfonds (Seite 19)	42 921 000.00	39 566 000.00
Rückstellung Ersatzneubauten (Seite 19)	1 524 200.00	1 420 400.00
Langfristiges Fremdkapital	222 884 432.16	217 258 993.86
Anteilscheinkapital	6 245 250.00	6 274 050.00
Gesetzliche Reserve (Seite 19)	2 910 000.00	2 900 000.00
Solidaritätsfonds (Seite 19)	1 708 155.31	1 629 596.85
Gewinnvortrag	4 324.60	5 063.70
Jahresgewinn	11 255.59	9 260.90
Eigenkapital	10 878 985.50	10 817 971.45
Total Passiven	238 688 627.64	233 682 196.04

Anhang

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt nach Obligationenrecht. Bewertung:

Umlaufvermögen und Passiven zu Nominalwerten, Anlagevermögen zu Anschaffungswerten.

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2014 / CHF	2013 / CHF
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Aufgelaufener Saldo aus Heizkostenabrechnung	1 895 512.74	1 973 129.42
Diverse	54 823.70	117 915.82
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	1 950 336.44	2 091 045.24
Passive Rechnungsabgrenzungen		
vorausbezahlte Mietzinse / Heiz- und Nebenkosten	2 466 199.35	2 503 569.05
Diverse	275 002.95	528 419.60
Total passive Rechnungsabgrenzungen	2 741 202.30	3 031 988.65
Depositenkasse		
Stand am 1. Januar	49 714 593.86	48 594 877.06
Veränderung	504 242.20	410 360.56
Bruttozinsen	1 019 070.95	1 091 317.30
./. Verrechnungssteuer	- 356 674.85	- 381 961.06
= Gutschrift Nettozinsen	662 396.10	709 356.24
Stand am 31. Dezember	50 881 232.16	49 714 593.86
Amortisationskonti (kumulierte Abschreibungen)		
Stand am 1. Januar	68 723 165.45	66 053 765.45
+ Einlage (mindestens 0,50% vom Anlagewert exkl. Land)	2 742 500.00	2 669 400.00
./. Auflösung Wertberichtigung Siedlung 05	- 1 379 000.00	0.00
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	70 086 665.45	68 723 165.45

	2014 / CHF	2013 / CHF
Erneuerungsfonds		
Stand am 1. Januar	39 566 000.00	39 255 000.00
+ Einlagen	4 773 200.00	5 165 010.00
- Entnahmen für Siedlungen	- 1 418 200.00	- 4 854 010.00
Stand am 31. Dezember	42 921 000.00	39 566 000.00
Solidaritätsfonds		
Stand am 1. Januar	1 629 596.85	1 550 656.80
+ Einnahmen aus Beiträgen	86 130.00	87 493.85
- Mietzinzzuschüsse	- 7 571.54	- 8 553.80
Stand am 31. Dezember	1 708 155.31	1 629 596.85
Rückstellung für Ersatzneubauten		
Stand am 1. Januar	1 420 400.00	1 005 700.00
+ Einlagen	360 600.00	414 700.00
- Entnahme Siedlung 05	- 256 800.00	0.00
Stand am 31. Dezember	1 524 200.00	1 420 400.00
Gesetzliche Reserve		
Stand am 1. Januar	2 910 000.00	2 900 000.00
+ Einlage (nach GV-Beschluss)	10 000.00	10 000.00
Stand am 31. Dezember	2 920 000.00	2 910 000.00
Entschädigung Vorstand Reglement Rechnungswesen (Verfügung des Vorstehers des Finanzdepartementes vom 7. September 2010)		
Entschädigung Basis Theoretische Mietzinssumme	102 360.50	102 913.25
Entschädigung Bautätigkeiten	57 565.80	42 466.75
Total Sitzungsgelder und Jahresentschädigung (excl. Sozialabgaben)	159 926.30	145 380.00

	2014 / CHF	2013 / CHF
Entschädigung Personal		
Personal Geschäftsstelle	923 309.75	960 268.85
Personal Betrieb	571 191.60	551 765.75
Total Entschädigung Personal inkl. Sozialleistungen	1 494 501.35	1 512 034.60
Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.		
Stellenprozente	1525	1475
davon Auszubildende in Prozent	200	200
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse der Stadt Zürich	14 513.55	14 152.85
Verwendete Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten per 31.12.		
Grundpfandtitel lastend auf den Immobilien		
nominal	145 973 000.00	144 973 000.00
davon in Eigenbesitz	51 748 000.00	50 748 000.00
verpfändet für Sicherstellung eigener Verpflichtungen		
	94 225 000.00	94 225 000.00
Verbindlichkeiten gegenüber Darlehensgebern		
	75 810 000.00	75 810 000.00
Pfandrechtsmarge		
	18 415 000.00	18 415 000.00

Aus dem Hypothekarverzeichnis ist die sogenannte Pfandrechtsmarge (Differenz zwischen dem Nominalwert der Grundpfandtitel und beanspruchten Hypotheken) ersichtlich. Im weiteren werden die Grundpfandtitel im Eigenbesitz als Gesamtbetrag ausgewiesen. Die Summe der Pfandrechtsmarge und die Grundpfandtitel im Eigenbesitz zusammen, dienen einerseits zur Deckung der Depositengelder gem. Art. 4.3.2. der Statuten und andererseits als kurzfristige Reserve zur Mittelbeschaffung für grössere Investitionsprojekte.

Anlageverzeichnis


Siedlung	Versicherungswert in CHF per 1. 1.2015 (1025%)	Anlagekosten in CHF	Anzahl Wohnungen
01 + 02	24 472 600.00	10 861 500.00	102
03	11 740 000.00	3 782 777.35	54
04	30 984 100.00	17 745 588.35	115
05	6 579 300.00	im Neubau	0
06	17 462 600.00	7 748 000.00	76
07	13 195 000.00	10 466 062.00	51
08	15 310 000.00	5 186 622.00	71
09	10 921 900.00	6 927 000.00	42
10	9 060 000.00	2 878 000.00	36
11	11 419 200.00	4 377 500.00	43
12	8 990 800.00	3 228 000.00	35
13	5 747 300.00	3 059 098.00	29
14	21 814 400.00	12 095 500.00	74
15	41 743 600.00	32 871 004.25	167
17	5 827 000.00	6 220 339.10	30
18	20 236 400.00	24 218 220.90	62
19	58 986 600.00	40 510 937.50	210
21	11 042 600.00	8 417 000.00	54
22	22 692 300.00	13 763 896.00	112
23	38 729 200.00	15 134 620.00	143
24	14 306 500.00	5 502 000.00	60
	401 261 400.00	234 993 665.45	1566

Gesamtübersicht Objekte

Wohnungen und gewerblich genutzte Objekte

Siedlung	Wohnungen					Wohnungen					Total	Kindergärten, Geschäfte, Büros, Lager	Siedl.	Erstellungsjahr Zukäufe	
	6 Zi.	5½ Zi.	5 Zi.	4½ Zi.	4 Zi.	3½ Zi.	3 Zi.	2½ Zi.	2 Zi.	1½ Zi.					1 Zi.
01 Fabrikstr. 35, 37, 39; Josefstr. 162, 164; Röntgenstr. 56		1			19		32		1			53		1	1926
02 Fabrikstr. 29, 31, 33; Heinrichstr. 123, 125								41		8		49	1 Ladenlokal, 2 Praxen	2	1927
03 Fabrikstr. 44; Josefstr. 161, 163, 165, 167, 169					5		44		5			54	2 Kindergärten	3	1927
04 Josefstr. 188, 190, 192; Ottostr. 5, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20					12	6	72	3	22			115	Verwaltung, 2 Ladenlokale	4	1928, 1899/1993
05 Albisstr. 140, 142, 144, 146														5	im Ersatzneubau
06 Höggerstr. 101, 105; Im Sydefädeli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24					32		40		2		2	76		6	1929
07 Erismannstr. 44, 46, 48, 50, 52; Kanzleistr. 201					16		23	3	9			51		7	1931
08 Holunderhof 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; Regensbergstr. 191, 193, 195, 199, 201, 203					9		46		16			71	1 Kindergarten	8	1931/2009
09 Weisshau 2, 4, 4a, 4b				4		8		22	2	6		42		9	1979
10 Freihofstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12								36				36	3 Lagerräume	10	1932
11 Hohlstr. 419, 421, 423, 425, 427, 429					3		15		24		1	43	2 Ladenlokale	11	1934
12 Hohlstr. 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443					7		22		6			35	1 Kindergarten	12	1950
13 Rümlang: Obermattenstr. 2, 4, 6, 8, 10					3		23		3			29		13	1957
14 Rümlang: Friedackerstr. 16; Obermattenstr. 1, 3, 5, 12, 14, 16; Tempelhofstr. 1, 3, 5			5		14		45		10			74		14	1960
15 Effretikon: Illnauerstr. 38, 40; Rappenstr. 15, 17, 19, 34, 36, 38, 40, 42, 44		1	4	14	42	14	65		27			167		15	1968/1998
17 Tagelswangen: Huebstr. 25, 27, 29, 31					6	3	7		10	4		30		17	1973/1990 + 1973/2008
18 Regensdorf: Roosstr. 50a, 50b, 52a, 52b, 54a, 54b, 56, 58, 60		3	4	21		28		6				62	3 Ateliers	18	2001
19 Regensdorf: Ostring 36, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56; Watterstr. 54	1	22		40		110		2	33		2	210	2 Praxen	19	1976/2003
21 Kalkbreitestr. 85, 93, 95; Stationsstr. 50, 52, 54							35		16		3	54	1 Ladenlokal	21	1929, 2008
22 Haldenstr. 149, 151, 153; Friesenbergstr. 28, 32, 36, 40; Talwiesenstr. 146, 148, 150 Riedmattstr. 5, 9, 15, 17					12		60		40			112	2 Ladenlokale	22	1930, 2008, 1930, 2011
23 Bucheggstr. 102, 104, 106, 110, 112, 114, 120, 122; Guggachstr. 38, 40, 42, 44, 46, 48 Langackerstr. 31, 33, 35; Spitzackerstr. 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17			3		9		87	1	43			143	1 Ladenlokal	23	1931, 2008
24 Guggachstr. 37, 39, 41, 43, 45, 49, 51, 53, 55, 57, 59					13		34		13			60		24	1940, 2008
		1	27	16	79	202	169	727	37	290	10	8	1566		

Bericht der Revisionsstelle



Ostschweizerische Treuhand Zürich
AKTIENGESELLSCHAFT

WENGISTRASSE 7 · 8026 ZÜRICH · POSTFACH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der
Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ), Zürich


Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang, Fonds-Ausweis, und Anlageverzeichnis) der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG




R. Schmidhauser
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor




M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. Februar 2015

Beilage:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang, Fonds-Ausweis und Anlageverzeichnis)
- Antrag über die Verwendung des Reinertrages



Mitglied der Treuhand-Kammer

Ostschweizerische Treuhand Zürich is a member of  International. A world-wide organization of accounting firms and business advisers

Organe der Genossenschaft

Vorstand		Geschäftsstelle	Ottostrasse 5 8005 Zürich Telefon 043 366 67 00 Fax 043 366 67 99
Präsidentin	Lotti Crüzer-Gysi Tüffenwies 33 / 133 8064 Zürich		Öffnungszeiten Montag bis Freitag 09.00 – 11.00 Uhr 15.00 – 16.00 Uhr
Vize-Präsident	Rolf Wobmann Im Sydefädeli 20 8037 Zürich	Briefadresse	Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) Postfach 1468 8031 Zürich
Beisitzerin	Anita Dürst Josefstrasse 164 8005 Zürich	Homepage	www.roentgenhof.ch
Kassier	Otto Buchmeier Vogelsangstrasse 7 8006 Zürich	E-Mail	roentgenhof@roentgenhof.ch
Aktuar	Ruedi Mäder Quellenstrasse 12 8005 Zürich	Personal	
Beisitzer	Christoph Trautweiler Roosstrasse 50a 8105 Regensdorf	Geschäftsstelle	Marc A. Schnydrig, Geschäftsführer Roger Müller, Leiter Bau Tatjana Strähl, Leiterin Finanzen Marina Marti, Sachbearbeiterin Finanzen Tobias Dürst, Leiter Bewirtschaftung Ingrid Kohler, Bewirtschafterin Ruth Mäder, Bewirtschafterin Nicole Vogler, Bewirtschafterin Patricia Kull, Sachbearbeiterin Sekretariat Sharon Thomas, Auszubildende Alessio Miglio, Auszubildender
Beisitzer	Hugo Blattmann Haldenstrasse 151 8055 Zürich	Hauswarte	Oliver Balzer Esther Bisculm Andreas Brechbühl Roberto Carecci Cédric Diebold Silvio Hausammann Sandro Holliger
Vertreter der Stadt Zürich	Martin Bischofberger Leonhard-Ragaz-Weg 9 8055 Zürich		
Revisionsstelle	Ostschweizerische Treuhand Zürich AG Telefon 044 298 88 44		
Schlichtungs-kommission	Otto Schindler Watterstrasse 54 8105 Regensdorf Margrit Baumann Ottostrasse 12 8005 Zürich Werner Schoch Rappenstrasse 44 8307 Effretikon		

Investitionsprogramm 2014 – 2039

Die Grafik (Seite 28) zeigt die geplanten Investitionen in den Bereichen «umfassende Renovationen» und «Ersatzneubauten» über einen Zeithorizont von rund 25 Jahren. Mit den im Investitionsprogramm vorgesehenen Renovationen und Ersatzneubauten strebt die GBRZ einen attraktiven Wohnungsmix an und setzt eine verantwortungsvolle und weitsichtige Immobilienpolitik um.

Wie im letzten Jahresbericht bereits erläutert, wird das Investitionsprogramm periodisch den aktuellen Umständen und Entwicklungen angepasst und an der Generalversammlung präsentiert. Das vorliegende Programm hat folgende wesentliche Änderungen erfahren:

Siedlungen 1, 2, 3

Da alle drei Siedlungen in etwa zeitgleich erneuert werden müssen, wurde zum Zweck einer Kostenersparnis ein Architekturbüro gesucht, das alle drei Siedlungen gleichzeitig bearbeitet. Aufgrund der schwierigen baurechtlichen Situation (Denkmalpflege) ist mit einem Sanierungsbeginn erst auf Sommer 2018 zu rechnen.

Siedlung 8

Mit der Vorprojektplanung wurde Anfang 2015 begonnen, damit das weiterentwickelte Projekt an der GV 2015, inklusive Kostenvoranschlag, zur Genehmigung vorgelegt werden kann. Wird das Projekt an der GV bewilligt, kann unter normalen Voraussetzungen mit einem Abbruch und Baubeginn im Sommer 2016 gerechnet werden.

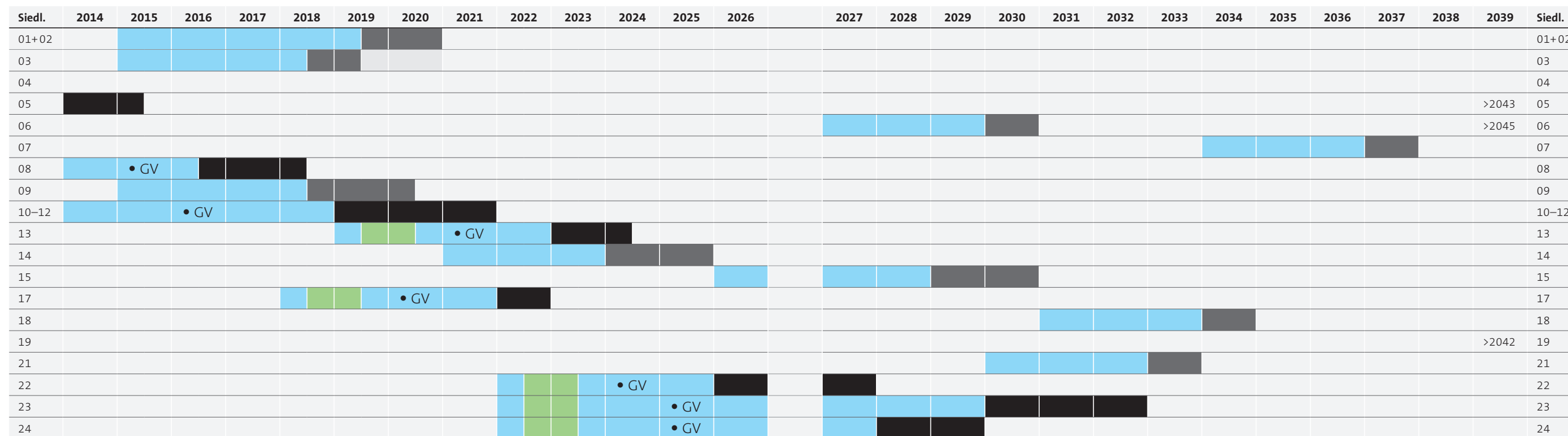
Siedlungen 10, 11, 12

Mit dem Gewinnerteam des Gesamtleistungswettbewerbes wurde der Start der Vorprojektplanung initialisiert, so dass dieses analog zur Siedlung 8 an der GV 2016 zur Genehmigung vorgelegt werden kann. Wird das Projekt an der GV bewilligt, kann mit einem Baubeginn auf Anfang 2019 gerechnet werden.

Die direkt betroffenen Mieterinnen und Mieter von Renovationen oder Ersatzneubauten werden frühzeitig, regelmässig und detailliert an separaten Mieterversammlungen informiert.

Das Investitionsprogramm wird durch die Gruppe «Invest» betreut, bestehend aus den Vorstandsmitgliedern Damir Trakic, Christoph Trautweiler und Rolf Wobmann, dem Vorsitzenden der Baukommission Roger Müller, sowie unserem Geschäftsführer Marc A. Schnydrig. Die Gruppe «Invest» wird bei der Beurteilung über den Zustand der Siedlungen von fachkundigen Architekturbüros unterstützt. Dabei fliessen Kriterien der Ökonomie, Ökologie und Sozialverträglichkeit gleichermaßen mit ein.

Investitionsprogramm 2014 – 2039



- █ Ersatzneubau
- █ Grosszyklische Erneuerung
- █ • GV Beschluss durch die Generalversammlung
- █ Baukommission
- █ Architekturwettbewerb

röntgenhof