

röntgenhof

Inhalt

- | | | | |
|-----------|-------------------------------------|-----------|---|
| 1 | Einladung zur Generalversammlung | 20 | Gesamtübersicht Wohnungen |
| 2 | Jahresbericht 2012 | 24 | Bericht der Revisionsstelle |
| 9 | Kassabericht/Budget | 25 | Antrag über die Verwendung des Reingewinnes |
| 10 | Betriebsrechnung | 26 | Organe der Genossenschaft |
| 12 | Bilanz | 28 | Investitionsprogramm 2011–2036 |
| 14 | Fonds-Ausweis | | |
| 15 | Wertberichtigung Liegenschaften | | |
| 16 | Hypothekenverzeichnis | | |
| 17 | Anlageverzeichnis | | |
| 18 | Zu den Siedlungen / Baukommissionen | | |

Einladung zur 87. ordentlichen Generalversammlung

auf Donnerstag, 6. Juni 2013, 19.00 Uhr im grossen Saal des Kirchgemeindehauses Zürich-Wipkingen, Rosengartenstrasse 1, 8037 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, 31. Mai 2013 an unsere Geschäftsstelle zu retournieren. **Neu können Sie sich auch online unter www.roentgenhof.ch anmelden!**

Traktanden

1. Begrüssung / Einleitung
2. Wahl der Stimmzähler(innen)
3. Abnahme des Jahresberichtes
4. a) Abnahme der Jahresrechnung
b) Entschädigung des Vorstandes
c) Kenntnissnahme des Berichtes der Revisionsstelle
d) Entlastung des Vorstandes
e) Entlastung des Geschäftsführers
f) Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
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 Albisstrasse
7. Information Investitionsprogramm
8. Verschiedenes

Jahresbericht 2012

Vorwort der Präsidentin

Zunächst möchte ich mich bei allen bedanken, die sich auch im Geschäftsjahr 2012 zum Wohle unserer Genossenschaft eingesetzt haben. Die Berichte um die stetig steigenden Mietzinse im Grossraum Zürich sind allgegenwärtig. Ich bin froh, dass wir mit unseren Genossenschaftswohnungen etwas Gegensteuer geben können, konnten wir doch unserer Mieterschaft seit April 2011 Mietzinssenkungen von 18,73 % gewähren.

Durch sorgfältige, wohldurchdachte Investitions- und Erneuerungsplanung soll es auch in Zukunft möglich sein, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

In unserem Newsletter und an der Generalversammlung haben wir unsere mehrjährige Planung vorgestellt. Diese wurde durch die Mitglieder ohne grössere Diskussion zur Kenntnis genommen, mit ein Zeichen für weitgehende Akzeptanz. Dies gibt uns Verantwortlichen die Sicherheit, dass wir auf dem richtigen Weg sind, auch kommenden Generationen gut unterhaltene, zeitgemässe und preisgünstige Wohnungen anbieten zu können.

Geschäftsverkehr

Im Geschäftsjahr 2012 waren neben 11 Vorstandssitzungen, auch diverse Baukommissionssitzungen anberaumt, bei welchen vor allem die anstehenden Rückbauten unserer Siedlungen in Wollishofen und Oerlikon behandelt wurden. In intensiv geführten Diskussionen wurden optimale Lösungen gesucht bezüglich der Architektur, der Grundrisse, der Energetik und letztlich der Gerätschaften.

Unsere Hauszeitung «Am Puls», welche seit 2011 an unsere Mitglieder verteilt wird, hat grossen Anklang gefunden. Wir werden dieses Informationsblatt auch künftig mit interessanten Beiträgen weiterführen. Yven Kunz hat sich, seit über einem Jahr in seiner Tätigkeit als Leiter Bauten und Verwaltung, intensiv eingearbeitet und stellt sich mit Elan und Interesse den weiteren Anforderungen seines Aufgabenbereiches.

Die beiden Lernenden, Marina Marti und Patrick Gross, befinden sich jetzt in der Halbzeit ihrer Lehre und betreuen, bereits recht erfreulich selbständig, einen Teil der Siedlungen und somit die Anliegen der entsprechenden Bewohnerschaft.

Im Laufe des Jahres wurde der Referenzzinssatz in zwei Schritten von 2.75 % auf 2.25 % gesenkt. Diese Anpassungen wurden vollumfänglich an unsere MieterInnen weitergegeben. Zusätzlich konnten

Dank sorgfältiger Verwaltung des Liegenschaften-Portefeuilles und der geschickten Finanzierung, noch zwei zusätzliche Senkungen von je 5.0% gewährt werden.

Generalversammlung

Die 86. ordentliche Generalversammlung wurde am Donnerstag, 7. Juni 2012 im Kirchengemeindehaus Wipkingen abgehalten. 225 Stimmkarten wurden an Mitglieder abgegeben und gegen 100 Gäste begrüsst.

Zur grossen Freude aller Anwesenden konnte unser Kassier Otto Buchmeier weitere Mietzinssenkungen per 1. Oktober bekannt geben, 2,91% infolge Senkung des Referenzzinssatzes und ausserordentlich erneut 5%, ermöglicht durch den äusserst erfolgreichen Geschäftsgang.

Alle ordentlichen Geschäfte gingen reibungslos über die Bühne.

Erstmals stellte unser Leiter der Baukommission, Peter Bauer, das Investitionsprogramm vor, welches künftig rollend den neusten Gegebenheiten angepasst und den Mitgliedern jährlich vorgestellt wird. Es gab dazu nur wenige Fragen, die zufriedenstellend beantwortet werden konnten.

Ein eher unerfreuliches Geschäft musste zum Schluss abgehandelt werden. Die Versammlung beschloss nach eingehender Information durch Tobias Dürst einstimmig den Ausschluss eines Mitgliedes aus unserer Genossenschaft.

(Das Protokoll der GV wurde am 3. Juli 2012 vom Vorstand einstimmig genehmigt und ist auf unserer Homepage einsehbar.)

Schlichtungskommission 2012

Im Jahre 2012 gab es zwei Streitfälle. In beiden Fällen ging es um Lärm- und Rauchprobleme.

Immer wieder klagen Mieter über den Nachbar, der auf dem Balkon raucht. Sehr oft dringe Rauch ins Schlafzimmer. Viele Mieter können nur mit geöffnetem Fenster schlafen.

Das Rauchen auf dem Balkon lässt sich grundsätzlich nicht verbieten. Stehe im Mietvertrag nichts über ein Rauchverbot, so ist es erlaubt in der eigenen Wohnung zu rauchen. Zur eigenen Wohnung gehören auch Sitzplatz oder Balkon.

Die Mieter sind zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Eine ungestörte Nachtruhe hat einen hohen Stellenwert. Mit einem freundlichen Gespräch unter Nachbarn sollte das Problem zu lösen sein.

Die Schlichtungskommission gab sich Mühe mit den zerstrittenen Mietern den Frieden wieder herzustellen.

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

- Herr Thomas Zimmermann, Obmann
- Frau Else Bernacchia, Kassiererin
- Frau Anna Joss, Siedlung 2
- Frau Caroline Regli, Siedlung 4
- Herr Matthias Stocker, Siedlung 4
- Herr Franco Bernacchia

Siedlung 6

- Herr Peter Zurbuchen, Obmann
- Frau Michelle Durham, Kassiererin
- Herr Adrian Stitzel
- Herr Markus Tschudi

Siedlungen 13 /14

- Frau Margrit Haudenschild, Obfrau
- Kassier, vakant
- Herr Stefan Bisculm
- Herr Wilfried Kobel
- Frau Margrit Greminger
- Herr Naim Matoshi

Siedlung 18

Aufgelöst im 2012

Die Siedlungskommissionen und der Quartierverein Rappenhalde 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.

Mieterwechsel / Mitgliederbestand

Mieterwechsel Wohnungen						
Siedl.	Wohnungs- zahl	Neu mieter	interne Wechsel	Total	Prozent	Vorjahr
1	53	2		2	3.8	3.8
2	49	2		2	4.1	6.1
3	54	3		3	5.6	14.8
4	115	8	1	9	7.8	4.3
5	32	8		8	25	12.5
6	76	5	4	9	11.8	9.2
7	51	3		3	5.9	5.9
8	71	13		13	18.3	29.6
9	42	4		4	9.5	19
10	36	2		2	5.6	2.8
11	43	2		2	4.7	4.7
12	35	1	2	3	8.6	0
13	29	1		1	3.4	6.9
14	74	6		6	8.1	6.8
15	167	11	2	13	7.8	9
17	30	5	1	6	20	13.8
18	62	10	2	12	19.4	8.1

Siedl.	Wohnungs- zahl	Neu mieter	interne Wechsel	Total	Prozent	Vorjahr
19	210	16	1	17	8.1	2.4
21	54	3		3	5.6	5.6
22	112	7	2	9	8	4.5
23	143	12	1	13	9.1	7
24	60	3	1	4	6.7	6.7
TOTAL	1598	127	17	144	9	8

Total: Interne 17; Neumieter 127; Wechsel 144; Vorjahr 122

Der Mitgliederbestand per 31. Dezember 2012 setzte sich wie folgt zusammen:

Mitglieder mit einem Mietobjekt	1452
Mitglieder ohne ein Mietobjekt	127

Unsere verstorbenen Genossenschaftsmitglieder

- Bänziger Erwin, Ottostrasse 14, 8005 Zürich
- Christen Ernst, Altersheim am Wildbach, 8620 Wetzikon
- Connors Jim, Watterstrasse 54, 8105 Regensdorf
- Frei Klara, Bucheggstrasse 102, 8057 Zürich
- Frick Albert, Ottostrasse 6, 8005 Zürich
- Gaschen Alfred, Obermattenstrasse 5, 8153 Rümlang
- Geisser-Nielsen Elna, Holunderhof 6, 8050 Zürich
- Gujer Sonja, Rappenstrasse 15, 8307 Effretikon
- Haas Alois, Tüffenwies 31-331, 8064 Zürich
- Kouba Marie, Illnauerstrasse 38, 8307 Effretikon
- Papadopoulos Konstantin, Rappenstrasse 15, 8307 Effretikon
- Rickli Walter, Lägernstrasse 32, 8155 Niederhasli
- Rügger Florisneide, Heinrichstrasse 125, 8005 Zürich
- Stöpfer Hans, Watterstrasse 54, 8105 Regensdorf
- Umberg Franz, Holunderhof 5, 8050 Zürich
- Wuhrmann Margrit, Spitzackerstrasse 5, 8057 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 6	Moritz Lennard Friemel
Siedlung 7	Bela Jeremias Troxler
Siedlung 7	Raissa Amaya Brunner
Siedlung 15	Gabriel Hugo Leconte
Siedlung 19	Zoe Noemi Steingruber
Siedlung 21	Cédric Auderset
Siedlung 21	Silvan Alex Meyhack
Siedlung 23	Laura Hüppi
Siedlung 23	Julius Volker Emil Sonnekalb
Siedlung 24	Lionel Böhlen

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 Genossenschafterinnen und Genossenschafter 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

Kassabericht / Budget

Das Geschehen wird wiederum durch die Kapitalflussrechnung dokumentiert:

Erfolgsrechnung und Bilanz 2012 (in CHF)	
Jahresgewinn	225 507.18
Abschreibungen Immobilien	2 727 000.00
Rückstellung Ersatzneubauten	414 700.00
Abschreibungen Mobilien / Heizz.	120 634.75
Einlage Erneuerungsfonds	5 952 800.00
Cash flow 1	9 440 641.93
Entnahme Erneuerungsfonds	- 964 800.00
Cash flow	8 475 841.93
Abnahme Wertschriften und Beteiligungen	349 000.00
Abnahme Transitorische Aktiven	1 140.00
Desinvestitionen	350 140.00
Zunahme Kreditoren	130 007.63
Zunahme Hypotheken	450 000.00
Zunahme Solidaritätsfonds	77 304.65
Finanzierung	657 312.28
Mittelherkunft	9 483 294.21

Erfolgsrechnung und Bilanz 2012 (in CHF)	
Zunahme Flüssige Mittel	2 561 023.87
Zunahme Debitoren	64 721.43
Zunahme nicht einbez. Anteilscheinkapital	3 500.00
Zunahme Mobilien / Heizz. / Isolat. / Maschinen	118 334.75
Zunahme Schuldbriefe im Eigenbesitz	1 050 000.00
Zunahme Immobilien / Grundstücke	135 500.00
Zunahme Baukonti	4 864 653.10
Investitionen	8 797 733.15
Abnahme Mietzinse / Heizung	316 343.03
Abnahme Depositenkasse	300 934.58
Abnahme Transitorische Passiven	30 783.45
Abnahme Anteilscheinkapital	37 500.00
Definanzierung	685 561.06
Mittelverwendung	9 483 294.21

Der Vorstand hat auch für das Jahr 2013 ein ausgeglichenes Budget ausgearbeitet.

Betriebsrechnung

Aufwand	2012 (in CHF)	2011 (in CHF)
Hypothekar-, Darlehenszinsen	1 256 077.45	1 633 355.05
Depositenzinsen	1 219 800.45	1 336 314.35
Total Schuldzinsen	2 475 877.90	2 969 669.40
Unterhalt und Reparaturen	3 141 851.95	3 800 285.40
Allgemeine Beleuchtung	63 853.50	101 862.45
Wasser- und Kehrichtgebühren	803 783.30	788 054.50
Steuern	102 861.00	78 184.40
Versicherungen	180 877.35	176 520.70
Gebühren	10 858.65	4 241.95
Total Abgaben	1 162 233.80	1 148 864.00
Unkosten	757 012.73	881 567.27
Personalkosten	918 754.45	1 049 429.50
Entschädigungen Organe	130 194.30	148 254.90
Total Verwaltung	1 805 961.48	2 079 251.67
Einlagen Erneuerungsfonds	5 952 800.00	5 957 800.00
Abschreibungen Mobiliar / Heizzentralen	120 634.75	172 906.20
Abschreibungen Immobilien	3 141 700.00	3 197 396.00
Ausserordentlicher, periodenfremder Erfolg	0.00	- 552 000.00
Total Fondseinlagen und Abschreibungen	9 215 134.75	8 776 102.20
Jahresgewinn	225 507.18	259 479.67
	18 026 567.06	19 033 652.34

Ertrag	2012 (in CHF)	2011 (in CHF)
Mietzinse	16 938 784.70	17 888 512.35
Total Mietzinse	16 938 784.70	17 888 512.35
Aktivzinsen	46 964.51	28 512.29
Diverse Einnahmen	1 040 817.85	1 116 627.70
Total diverser Ertrag	1 087 782.36	1 145 139.99
	18 026 567.06	19 033 652.34

Entschädigung gemäss Reglement Rechnungswesen

(Verfügung des Vorstehers des Finanzdepartementes vom 7. September 2010)

	2012 (in CHF)	2011 (in CHF)
Vorstand		
Sitzungsgelder und Jahresentschädigung (excl. Sozialabgaben)		
– Entschädigung Basis Theoretische Mietzinssumme	102 913.25	102 723.35
– Entschädigung Bautätigkeiten	49 187.60	20 891.80

Bilanz

Aktiven	per 31. 12. 2012 (in CHF)	per 31. 12. 2011 (in CHF)
Flüssige Mittel	12 048 558.21	9 487 534.34
Debitoren	129 649.27	64 927.84
Schuldbriefe im Eigenbesitz	42 275 000.00	41 225 000.00
Wertschriften und Beteiligungen	44 002.00	393 002.00
Nicht einbez. Anteilscheinkapital	8 250.00	4 750.00
Total übriges Umlaufvermögen	42 456 901.27	41 687 679.84
Mobiliar / EDV / Büroumbau	76 000.00	106 700.00
Heizzentralen / Isolationen	0.00	38 000.00
Maschinen / Geräte / Fahrzeuge	103 000.00	36 600.00
Immobilien Zürich	111 708 565.70	111 636 565.70
Abschreibungen Zürich	./ 38 183 565.70	./ 36 911 065.70
Immobilien Rümlang	15 136 598.00	15 109 598.00
Abschreibungen Rümlang	./ 5 588 598.00	./ 5 403 598.00
Immobilien Effretikon	32 823 504.25	32 803 004.25
Abschreibungen Effretikon	./ 10 113 504.25	./ 9 684 004.25
Land Moosburg	40 000.00	40 000.00
Immobilien Tagelswangen	6 217 839.10	6 208 839.10
Abschreibungen Tagelswangen	./ 2 364 839.10	./ 2 315 839.10
Immobilien Regensdorf	64 725 258.40	64 718 258.40
Abschreibungen Regensdorf	./ 9 803 258.40	./ 9 012 258.40
Total Immobilien und Mobilien	164 777 000.00	167 370 800.00
Baukonti	5 822 161.80	957 508.70
Transitorische Aktiven	300.00	1 440.00
	225 104 921.28	219 504 962.88

Passiven	per 31. 12. 2012 (in CHF)	per 31. 12. 2011 (in CHF)
Kreditoren	1 841 372.83	1 711 365.20
Vorausbezahlte Mietzinse/Heizung	659 177.79	975 520.82
Kurzfristiges Fremdkapital	2 500 550.62	2 686 886.02
Depositenkasse	48 594 877.06	48 895 811.64
Hypotheken	122 585 000.00	122 135 000.00
Langfristiges Fremdkapital	171 179 877.06	171 030 811.64
Transitorische Passiven	426 023.10	456 806.55
Transitorische Passiven	426 023.10	456 806.55
Erneuerungsfonds	39 255 000.00	34 267 000.00
Solidaritätsfonds	1 550 656.80	1 473 352.15
Rückstellung Ersatzneubauten	1 005 700.00	591 000.00
Diverse Fonds und Rückstellungen	41 811 356.80	36 331 352.15
Anteilscheinkapital	6 282 050.00	6 319 550.00
Gesetzliche Reserve	2 670 000.00	2 420 000.00
Gewinnvortrag	9 556.52	76.85
Jahresgewinn	225 507.18	259 479.67
Eigenkapital	9 187 113.70	8 999 106.52
	225 104 921.28	219 504 962.88

Fonds-Ausweis

	per 31. 12. 2012 (in CHF)	per 31. 12. 2011 (in CHF)
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. 1.	34 267 000.00	28 911 000.00
Einlagen	5 952 800.00	5 957 800.00
Entnahmen für Siedlungen	./ 964 800.00	./ 601 800.00
Bestand am 31. 12.	39 255 000.00	34 267 000.00
Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. 1.	1 473 352.15	1 401 522.40
Einnahmen aus Beiträgen	88 475.00	89 665.00
Mietzinszuschüsse	./ 11 170.35	./ 17 835.25
Bestand am 31. 12.	1 550 656.80	1 473 352.15
Rückstellung für Ersatzneubauten		
Bestand am 1. 1.	591 000.00	176 500.00
Einlagen	414 700.00	414 500.00
Entnahmen	./ 0.00	./ 0.00
Bestand am 31. 12.	1 005 700.00	591 000.00

Wertberichtigung Liegenschaften

	per 31. 12. 2012 (in CHF)	per 31. 12. 2011 (in CHF)
KontoI Zürich	36 911 065.70	35 612 669.70
Zuweisung	1 272 500.00	1 298 396.00
Bestand am 31.12.	38 183 565.70	36 911 065.70
KontoII Rümlang	5 403 598.00	5 214 598.00
Zuweisung	185 000.00	189 000.00
Bestand am 31.12.	5 588 598.00	5 403 598.00
KontoIII Effretikon	9 684 004.25	9 245 004.25
Zuweisung	429 500.00	439 000.00
Bestand am 31.12.	10 113 504.25	9 684 004.25
KontoIV Tagelswangen	2 315 839.10	2 265 339.10
Zuweisung	49 000.00	50 500.00
Bestand am 31.12.	2 364 839.10	2 315 839.10
KontoV Regensdorf	9 012 258.40	8 206 258.40
Zuweisung	791 000.00	806 000.00
Bestand am 31.12.	9 803 258.40	9 012 258.40
Konti gesamt	63 326 765.45	60 543 869.45
jährliche Zuweisungen	2 727 000.00	2 782 896.00
Total Wertberichtigungen	66 053 765.45	63 326 765.45

Hypothekenverzeichnis per 31.12.2012

Gläubiger	(in CHF)		(in CHF)
	Hypotheken		Grundpfandtitel
Zürcher Kantonalbank	450 000.00	0.55%	450 000.00
UBS AG	40 660 000.00	50.65%	48 515 000.00
Raiffeisenbank	39 200 000.00	48.80%	49 789 000.00
Total	80 310 000.00	100.00%	98 754 000.00
Grundpfandtitel im Eigenbesitz			42 275 000.00

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	(in CHF)	(in CHF)	Anzahl Wohnungen
	Versicherungswert (per 1.1.2013 1025%)	Anlagekosten	
1 + 2	24 472 600.00	10 851 500.00	102
3	10 495 800.00	3 782 777.35	54
4	27 665 600.00	11 398 088.35	115
5	6 579 300.00	2 252 000.00	32
6	17 462 600.00	7 732 500.00	76
7	13 163 700.00	10 463 562.00	51
8	15 310 000.00	5 186 622.00	71
9	10 921 900.00	6 922 500.00	42
10	7 471 000.00	2 878 000.00	36
11	9 714 600.00	4 377 500.00	43
12	8 053 200.00	3 228 000.00	35

Siedlung	(in CHF)	(in CHF)	Anzahl Wohnungen
	Versicherungswert (per 1.1.2013 1025%)	Anlagekosten	
13	5 747 300.00	3 059 098.00	29
14	21 814 400.00	12 077 500.00	74
15	41 742 500.00	32 863 504.25	167
17	5 719 600.00	6 217 839.10	30
18	20 236 400.00	24 218 220.90	62
19	58 986 200.00	40 507 037.50	210
21	11 042 600.00	8 399 500.00	54
22	22 692 300.00	13 733 396.00	112
23	38 729 200.00	15 007 620.00	143
24	14 307 800.00	5 495 000.00	60
	392 328 600.00	230 651 765.45	1598

Zu den Siedlungen / Baukommissionen:

Siedlung 4: Die erste Bauetappe Küchen-/Badsanierung wurde erfolgreich und ohne wesentliche Reibungsflächen abgeschlossen. Die Rückmeldungen der Bewohner waren äusserst positiv. Die Freude an den neuen Bädern und Küchen ist gross. Die Mieter der Ottostrasse 6 – 16 kommen ab Mitte 2013 in den Genuss von renovierten Bädern und Küchen.

Siedlung 5: Die Planung des Ersatzneubaus in Zürich-Wollishofen ist in der Phase Bauprojekt, und ist für die Baueingabe in weiterer Bearbeitung. Die Kosten liegen im Bereich unserer Vorstellungen, immer mit Vorbehalt, dass die Bauentwicklung nicht teurer wird. Die Broschüre des Ersatzneubaus liegt dem aktuellen Jahresbericht bei. Vorgesehener Baubeginn ist auf anfangs 2014 terminiert, Bezug ab Mitte 2015.

Siedlung 8: Für den Studienauftrag wurden sechs Architekturbüros eingeladen. Alle Projekte waren hochinteressant, die Zusammenarbeit gestaltete sich sehr produktiv. Schlussendlich fiel der Entscheid auf das Architekturbüro Schneider Studer Primas mit dem Siegerprojekt «Olive». Zurzeit befinden wir uns in der Nachbearbeitung.

Siedlungen 10 – 12: Die Baugenossenschaft Röntgenhof beabsichtigt, die aus den Jahren 1932 (Siedlung 10), 1934 (Siedlung 11), resp. 1950 (Siedlung 12) stammenden Gebäude der Wohnsiedlung an der Hohl- und Freihofstrasse durch eine neue Überbauung zu ersetzen. Entsprechend dem sozialpolitischen Auftrag der Röntgenhof soll eine neue Überbauung mit genügend grossen, preiswerten und vielfältig nutzbaren Wohnungen mit einem attraktiven, Gemeinschaft fördernden Umfeld entstehen. Mit einem Gesamtleistungswettbewerb soll die Grundlage für eine hinsichtlich Architektur, Wohnwert, Aussenraum, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit vorbildliche und zukunftsorientierte Wohnsiedlung entwickelt werden. In den Siedlungen 5 und 8 laufen die Umsiedlungen, den betroffenen Mitgliedern werden alle freiwerdenden Wohnungen der GBRZ, gemäss ihren Bedürfnisabklärungen, prioritär angeboten. Auch Wohnungen befreundeter Genossenschaften und weiterer gemeinnützigen Organisationen werden unterbreitet.

Siedlung 14: In diesen Liegenschaften wurden die in die Jahre gekommenen Küchengeräte, wie Kühlschrank, Kochherd und Dampf-abzug ersetzt.

Siedlung 15: Die Tiefgarage Rappenstrasse 17 wurde mit einem hellen, freundlichen Anstrich versehen.

Siedlung 19: Watterstrasse 54 – hier wurde das Flachdach saniert und für die sportlichen Bewohner steht jetzt auf unserem Grundstück eine Spielfläche aus Kunststoff zur Verfügung.

Siedlung 22: Das Haus Friesenbergstrasse 40 erhielt eine Auffrischung im gesamten Treppenhaus und in der Waschküche. Neu haben die Mieter die Möglichkeit, direkt in das Hofareal zu gelangen. In der gesamten Siedlung wurden die Abplatzungen sowie die Geländer der Balkone gestrichen.

Siedlung 23: Die neuen Spielbereiche in der Gartenanlage laden zum Spielen und Verweilen ein.

Siedlung 24: Alle Wohnungen erhielten neue Küchengeräte, wie Kochherd, Kühlschrank, Dampfabzug. In der Gartenanlage wurde ein neuer Spielturn für die Siedlungskinder aufgestellt.

Gesamtübersicht Objekte

Wohnungen und gewerblich genutzte Objekte						
Siedlung		Wohnungen				
		6 Zi.	5½ Zi.	5 Zi.	4½ Zi.	4 Zi.
1	Fabrikstrasse 35, 37, 39; Josefstrasse 162, 164; Röntgenstrasse 56		1			19
2	Fabrikstrasse 29, 31, 33; Heinrichstrasse 123, 125					
3	Fabrikstrasse 44; Josefstrasse 161, 163, 165, 167, 169					5
4	Josefstrasse 188, 190, 192; Ottostrasse 5, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20					12
5	Albisstrasse 140, 142, 144, 146					
6	Hönggerstrasse 101, 105; Im Sydefädeli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24					32
7	Erismannstrasse 44, 46, 48, 50, 52; Kanzleistrasse 201					16
8	Holunderhof 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; Regensbergstrasse 191, 193, 195, 199, 201, 203					9
9	Weisschau 2, 4, 4a, 4b				4	
10	Freihofstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12					
11	Hohlstrasse 419, 421, 423, 425, 427, 429					3
12	Hohlstrasse 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443					7
13	Rümlang: Obermattenstrasse 2, 4, 6, 8, 10					3
14	Rümlang: Friedackerstrasse 16; Obermattenstrasse 1, 3, 5, 12, 14, 16; Tempelhofstrasse 1, 3, 5			5		14
15	Effretikon: Illnauerstrasse 38, 40; Rappenstrasse 15, 17, 19, 34, 36, 38, 40, 42, 44		1	4	14	42
17	Tagelswangen: Huebstrasse 25, 27, 29, 31					6

3½ Zi.	3 Zi.	Wohnungen		1½ Zi.	1 Zi.	Total	Kindergärten, Geschäfte, Büros, Lager	Siedlung	Erstellungsjahr Zukäufe
		2½ Zi.	2 Zi.						
	32		1			53		1	1926
	41		8			49	1 Ladenlokal, 2 Praxen	2	1927
	44		5			54	2 Kindergärten	3	1927
6	72	3	22			115	Verwaltung, 2 Ladenlokale	4	1928, 1899 / 1993
	31	1				32		5	1929
	40		2		2	76		6	1929
	23	3	9			51		7	1931
	46		16			71	1 Kindergarten	8	1931 / 2009
8		22	2	6		42		9	1979
	36					36	3 Lagerräume	10	1932
	15		24		1	43	2 Ladenlokale	11	1934
	22		6			35	1 Kindergarten	12	1950
	23		3			29		13	1957
	45		10			74		14	1960
14	65		27			167		15	1968 / 1998
3	7		10	4		30		17	1973 / 1990 + 1973 / 2008

Gesamtübersicht Objekte

Wohnungen und gewerblich genutzte Objekte						
Siedlung		Wohnungen				
		6 Zi.	5½ Zi.	5 Zi.	4½ Zi.	4 Zi.
18	Regensdorf: Roosstrasse 50a, 50b, 52a, 52b, 54a, 54b, 56, 58, 60		3	4	21	
19	Regensdorf: Ostring 36, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56; Watterstrasse 54	1	22		40	
21	Kalkbreitestrasse 85, 93, 95; Stationsstrasse 50, 52, 54					
22	Haldenstrasse 149, 151, 153; Friesenbergstrasse 28, 32, 36, 40; Talwiesenstrasse 146, 148, 150					12
	Riedmattstrasse 5, 9, 15, 17					
23	Bucheggstrasse 102, 104, 106, 110, 112, 114, 120, 122; Guggachstrasse 38, 40, 42, 44, 46, 48			3		9
	Langackerstrasse 31, 33, 35; Spitzackerstrasse 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17					
24	Guggachstrasse 37, 39, 41, 43, 45, 49, 51, 53, 55, 57, 59					13
		1	27	16	79	202

3½ Zi.	3 Zi.	Wohnungen		1½ Zi.	1 Zi.	Total	Kindergärten, Geschäfte, Büros, Lager	Siedlung	Erstellungsjahr Zukäufe
		2½ Zi.	2 Zi.						
28		6				62	3 Ateliers	18	2001
110		2	33		2	210	2 Praxen	19	1976 / 2003
	35		16		3	54	1 Ladenlokal	21	1929, 2008
	60		40			112	2 Ladenlokale	22	1930, 2008, 1930, 2011
	87	1	43			143	1 Ladenlokal	23	1931, 2008
	34		13			60		24	1940, 2008
169	758	38	290	10	8	1598			

Bericht der Revisionsstelle

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Betriebsrechnung, Bilanz, Fonds-Ausweis, Wertberichtigung Liegenschaften, Hypotheken- und Anlageverzeichnis) der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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

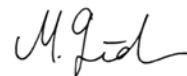
Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

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, 14. März 2013

Antrag über die Verwendung des Reingewinnes

Die Bilanz und Erfolgsrechnung 2012 zeigen einen Jahresgewinn von CHF 225'507.18.

Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr, stehen der Generalversammlung zur Gewinnverteilung CHF 235'063.70 zur Verfügung.

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Gewinn wie folgt zu verwenden:		CHF
– Zuweisung an die gesetzliche Reserven	230'000.00	
– Vortrag auf neue Rechnung	5'063.70	
Total Gewinnverwendung	235'063.70	

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Präsidentin	Lotti Crüzer-Gysi Tüffenwies 33 / 133, 8064 Zürich
Vize-Präsident	Rolf Wobmann Im Sydefädeli 20, 8037 Zürich
Aktuarin	Anita Dürst Josefstrasse 164, 8005 Zürich
Kassier	Otto Buchmeier Vogelsangstrasse 7, 8006 Zürich
Beisitzer	Ruedi Mäder Quellenstrasse 12, 8005 Zürich
Beisitzer	Hugo Buschauer Rappenstrasse 44, 8307 Effretikon
Beisitzer	Christoph Trautweiler Roosstrasse 50a, 8105 Regensdorf
Beisitzer	Hugo Blattmann Haldenstrasse 151, 8055 Zürich
Beisitzer	Hubert Winkler Stüssistrasse 84, 8057 Zürich
Vertreter der Stadt Zürich	Ugo Galli Alte Landstrasse 79, 8942 Oberrieden

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
Telefon 044 298 88 44

Schlichtungs- kommission

Otto Schindler
Watterstrasse 54, 8105 Regensdorf
Telefon 044 840 35 40

Margrit Baumann
Ottostrasse 12, 8005 Zürich
Telefon 044 272 11 89

Werner Schoch
Rappenstrasse 44, 8307 Effretikon
Telefon 052 343 55 52

Geschäftsstelle	Ottostrasse 5, 8005 Zürich Telefon 043 366 67 00, Fax 043 366 67 99
	Öffnungszeiten Montag bis Freitag, 09.00 – 11.00 Uhr; 15.00 – 16.00 Uhr
Briefadresse	Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) Postfach 1468, 8031 Zürich
Homepage	www.roentgenhof.ch
E-Mail	roentgenhof@roentgenhof.ch

Personal

Geschäftsstelle	Marc A. Schnydrig, Geschäftsführer Yven Kunz, Leiter Bauten Daniel Angst, Leiter Finanzen Fabienne Summermatter, Sachbearbeiterin Finanzen Tobias Dürst, Verwalter Ingrid Kohler, Verwalterin Ruth Mäder, Verwalterin Nicole Vogler, Verwalterin Patricia Kull, Sachbearbeiterin Sekretariat Marina Marti, Auszubildende Patrick Gross, Auszubildender
Hauswarte	Oliver Balzer Esther Bisculm Roberto Carecci Mauro Cariati Cédric Diebold Silvio Hausammann Sandro Holliger

Investitionsprogramm 2011 – 2036

Die nebenstehende Grafik zeigt die geplanten Investitionen in den Bereichen «grosszyklische Erneuerungen» und «Ersatzneubauten» über einen Zeithorizont von rund 25 Jahren. Mit den im Investitionsprogramm vorgesehenen grosszyklischen Erneuerungen 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:

Siedlung 9

Die grosszyklische Erneuerung wurde auf 2018 um ein Jahr vorverschoben.

Siedlung 10–12

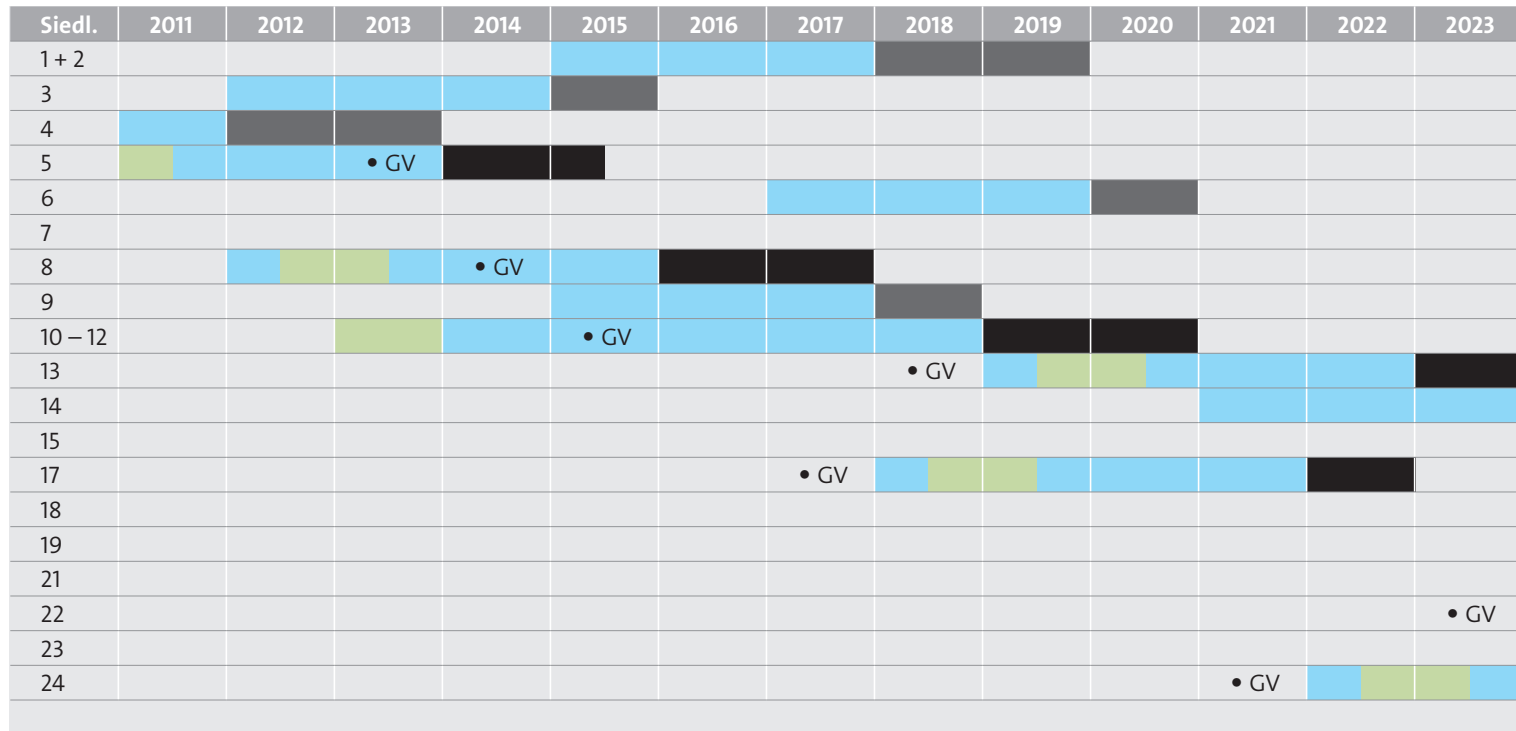
Dieser Ersatzneubau wurde aus Kostenersparnissen in einer Etappe zusammengefasst. Die umfassenden Analysen haben ergeben,

dass eine Etappierung Kosten verursacht, für welche die zukünftigen Mieterinnen und Mieter keinen Gegenwert erhalten. Das Projekt wird voraussichtlich an der Generalversammlung 2015 zur Abstimmung vorgelegt. Baubeginn für diesen Ersatzneubau ist für das Jahr 2019 geplant.

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

Das Investitionsprogramm wird durch die Gruppe «Invest» betreut, bestehend aus den Vorstandsmitgliedern Lotti Crüzer, Christoph Trautweiler und Rolf Wobmann, dem Vorsitzenden der Baukommissionen Peter Bauer, 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 2011 – 2036



röntgenhof

Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ)

Ottostrasse 5, 8005 Zürich, Telefon 043 366 67 00, Fax 043 366 67 99