

röntgenhof

Inhalt

1	Einladung zur Generalversammlung	38	Gesamtübersicht Wohnungen
2	Jahresbericht 2010	42	Bericht der Kontrollstelle
11	Kassabericht / Budget	44	Antrag über die Verwendung des Reinertrages
12	Betriebsrechnung	45	Organe der Genossenschaft
14	Bilanz		
16	Fonds-Ausweis		
17	Wertberichtigung Liegenschaften		
18	Hypothekenverzeichnis		
19	Anlageverzeichnis		
20	Entwicklung der Siedlungen 1 bis 24		

Einladung zur 85. ordentlichen Generalversammlung

auf Donnerstag, 9. Juni 2011, 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 Teiles wird ein Imbiss offeriert, zu welchem wir die Genossenschaftsmitglieder und ein im gleichen Haushalt lebendes Familienmitglied freundlich einladen. Wir bitten Sie, die beiliegende Anmeldekarte bis spätestens Donnerstag, 2. Juni 2011 an unsere Geschäftsstelle zu retournieren.

Traktanden

1. Begrüssung / Einleitung
2. Wahl der Stimmezähler(innen)
3. Abnahme des Protokolls der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. Dezember 2010
4. Abnahme des Jahresberichtes
5. a) Abnahme der Jahresrechnung
b) Entschädigung des Vorstandes
c) Abnahme des Berichtes der Revisionsstelle
d) Entlastung des Vorstandes

- e) Entlastung des Geschäftsführers
- f) Beschluss über die Verwendung des Reingewinnes
6. Wahlen
 - a) der Präsidentin
 - b) des Kassiers
 - c) der übrigen Vorstandsmitglieder
 - d) der Revisionsstelle
 - e) der Schlichtungskommission
7. Anträge gemäss Art. 6, Abs. 3: Statutenänderung gemäss separater Beilage
8. Verschiedenes

Traktandum 3

Das Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. Dezember 2010, liegt zwischen dem 16. Mai 2011 und dem 3. Juni 2011 zur Einsichtnahme bei der Geschäftsstelle auf. Bitte melden Sie sich vorgängig telefonisch (043/366 67 00), schriftlich oder per E-Mail daniel.angst@roentgenhof.ch an.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ)

Der Vorstand

Jahresbericht 2010

Geschäftsverkehr

Im 2010 fanden 11 ordentliche Vorstandssitzungen statt. Zusätzlich wurden Mieterorientierungen für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Siedlungen 4, 5, 8 und 16 durchgeführt. Im Juni fand traditionell die ordentliche Generalversammlung statt und am 1. Dezember eine a.o. Generalversammlung.

Nachstehend rekapitulieren wir die wichtigen Geschäfte:

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben an der Generalversammlung 2009 den Rückbau der Siedlung Wollishofen (5) beschlossen. Im Januar 2010 konnten Vorstand und Geschäftsleitung die Betroffenen über den genauen Ablauf orientieren. Einerseits wurde berichtet, wie sich das Neubauprojekt entwickelt. Andererseits wurden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter über die gesetzlichen Folgen orientiert, wie die Kündigungen der Mietverträge vorstatten gehen müssen. Den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der Siedlung 5 wurde aufgezeigt, welche breite Unterstützung seitens Vorstand und Geschäftsstelle für die Umsiedlung vorgekehrt wurde und wie die Hilfen im einzelnen funktionieren. Zwei Mietparteien haben bereits von unseren Umsiedlungsangeboten Gebrauch gemacht und wohnen glücklich am neuen Ort. Fünf Parteien

haben selbständig eine neue Wohnung gefunden und die Siedlung bereits verlassen. Für die übrigen wird sich bis ins Jahr 2014 ebenfalls eine Lösung finden. Unsere Anstrengungen sind ungebrochen.

Stand Ende 2010 hat die Baukommission die Grundlagen für den Architekturwettbewerb für den Neubau der Siedlung Wollishofen erarbeitet. 8 Architekten sind eingeladen, ihre Ideen für eine neue Bebauung einzureichen. Im Frühjahr 2011 erwarten wir die Ergebnisse und werden sie jurieren.

Statische Untersuchungen in der Tiefgarage der Siedlung Tüffenwies erforderten im März Notmassnahmen. Schnelles Handeln war angezeigt. Keinesfalls wollten wir riskieren, dass sich ein Fall «Gretzenbach» wiederholen könnte. Mit der getätigten Spriessung ist das Problem behoben.

Ebenfalls aus Sicherheitsgründen wurde in der Siedlung 8 eine Blauzeder gefällt, welche seinerzeit stark unter dem Sturm Lothar gelitten hatte. Wir verstehen, dass das Fällen eines geliebten Baumes keine Freude bereitet und können die Reaktionen nachvollziehen. Die Baurekurskommission hat die Fällung rechtsgültig gutgeheissen. Der Vorstand verspricht an dieser Stelle, im Zusammenhang mit der Neuüberbauung wiederum eine allseits gefreute Bepflanzung mit stolzen Bäumen zu realisieren.

An der ordentlichen GV vom 10. Juni wurde u.a. das Thema Rückbau Holunderhof behandelt. Das Thema führte zu hitzigen Diskussionen, was verständlich ist. Schlussendlich siegte aber die Vernunft und die Versammlung folgte dem Antrag des Vorstandes.

Allerdings gab es ausserhalb der GV etliche Nebengeräusche. Obwohl für die Umsiedlung der Betroffenen ein breit unterstützendes Programm läuft und der Rückbau erst im Jahre 2016 erfolgt, mithin genügend Zeit vorhanden ist, alle Wohnungsinhaber wieder gut unterzubringen, versuchen gewisse Kräfte Unfrieden zu säen. Hier muss der Mieterverband offen benannt werden. Diese Institution, welche selber keine Wohnungen unterhält, bewirtschaftet oder erstellt, ist der Meinung, alles besser zu wissen als ein langjährig erprobter und verantwortungsvoller Vorstand. Man kann sich dabei des Eindruckes kaum erwehren, dass nicht die berechtigten Interessen der Genossenschaft und damit letztlich der Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Vordergrund stehen, sondern vielmehr das Interesse daran, möglichst viele neue Mitglieder zu werben. Der Vorstand verfolgt die Hilfe für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter konsequent und ohne Polemik, er arbeitet lösungsorientiert und nicht streitfördernd.

Im November wurden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Siedlung 4 über eine mögliche Erneuerung ihrer Siedlung orientiert. Das Büro Meier und Steinauer Partner AG stellte ein Projekt vor. Die Diskussion zeigte, dass diese erste mögliche Lö-

sung überarbeitet werden muss, nicht zuletzt mit Blick auf tiefere Kosten.

Am 1. 12. 2010 fand die a.o. GV statt. Grund dazu war der geplante Verkauf der Tüffenwies an die Genossenschaft Frohes Wohnen. Die Tüffenwies war die einzige Siedlung der Röntgenhof, die im Baurecht der Stadt Zürich erstellt wurde. Daher wurde sie immer mehr zu einem «Fremdkörper» bezüglich Bewirtschaftung und Zukunftsplanung. Der Vorstand entschloss sich zum Verkauf und fand in der Genossenschaft Frohes Wohnen eine Käuferin, welche einerseits im gleichen Geviert bereits Wohnungen besitzt und andererseits absolute Gewähr dafür bietet, dass die Siedlung der Spekulation entzogen, im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaues wie er von der Stadt Zürich definiert wird, weiter unterhalten wird. Bereits im Vorfeld der a.o. GV hatten wir die Betroffenen an einer Orientierung im September über das geplante Vorgehen informiert und feststellen können, dass dem Verkauf aus der Sicht der Bewohner zugestimmt wird. Anlässlich dieser GV stimmte denn auch die Gesamtgenossenschaft mit 149 von 152 Stimmen, also mit überwältigender Mehrheit, dem Verkauf zu.

Leider musste der Geschäftsführer anlässlich dieser GV bekannt geben, dass eine Genossenschafterin des Holunderhofes gegen die Genossenschaft und damit gegen alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter eine Klage beim Bezirksgericht auf Ungültigerklärung der Beschlüsse der ordentlichen GV eingereicht hat. Es freut uns bekannt geben zu dürfen, dass diese Klage bereits wieder zurückgezogen worden ist!

Im Weiteren konnte der Kassier die erfreuliche Mitteilung machen, dass aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes die Mieten auf 1. April 2011 um 2,91 % gesenkt werden.

Der Vorstand dankt allen, die an der konstruktiven Weiterentwicklung der Röntgenhof im abgelaufenen Geschäftsjahr mitgewirkt haben, insbesondere der Geschäftsstelle, den Hauswarten, den nebenamtlichen Funktionären und Mitarbeiter/Innen und kann erfreut feststellen, dass auch innerhalb des Vorstandes eine sehr gute Zusammenarbeit und Einigkeit herrscht.

Generalversammlung

Das Protokoll der 84. ordentlichen Generalversammlung wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. Dezember gutgeheissen und ist auf unserer Homepage einsehbar.

Deshalb verzichten wir an dieser Stelle auf den Abdruck eines Protokollauszuges.

Ausserordentliche Generalversammlung (Auszug aus dem Protokoll)

Die ausserordentliche Generalversammlung fand am Donnerstag, 1. Dezember 2010, 19.00 Uhr im Kirchgemeindehaus Wipkingen statt.

Wegen des starken Schneefalls und der damit verbundenen schwierigen Verkehrssituation wurde der Beginn um etwa eine halbe Stunde nach hinten verschoben.

Um 19.25 Uhr eröffnete die Präsidentin, Lotti Crüzer, die Versammlung und begrüusste alle Anwesenden.

Speziell begrüusste sie Herrn Dr. Enrico Magro, Jurist und Rechtsberater SVW Zürich sowie die Vertreter der BG «Frohes Wohnen»:

- Willi Rüttener, Präsident
- Remo Kunz, Vizepräsident
- Franz Horner, Finanzverantwortlicher
- Marion Joliet, Geschäftsführerin

Der Vorstand der GBRZ und das Personal waren vollständig anwesend.

Diverse Entschuldigungen waren eingegangen.

Grund für die Versammlung war die Beschlussfassung über die Abtretung des Baurechts der Siedlung 16 (Tüffenwies, Grünau) an die Baugenossenschaft «Frohes Wohnen».

Vorgängig konnte unser Kassier, Otto Buchmeier, die Senkung des Referenzzinssatzes um 0,25 % bekannt geben. Für unsere GenossenschaftlerInnen bedeutet dies, dass wir die Mieten per 1. April 2011 um 2,91 % senken werden.

Frau Crüzer orientierte dann noch über drei weitere «Baustellen» der Röntgenhof:

Siedlung 5, Albisstrasse: Hier läuft der Architekturwettbewerb für den Ersatzneubau. Die Beurteilung findet am 9. und 15. März 2011 statt. Die Präsentation des Siegerprojekts ist an der ordentlichen Generalversammlung 2011 vorgesehen.

Siedlung 8, Holunderhof: Nach dem Beschluss über den Rückbau hat am 21.10.2010 eine Orientierungsversammlung für die betrof-

fenen GenossenschaftlerInnen stattgefunden. Sie wurden über das weitere Vorgehen informiert und konnten aus ihren Reihen eine Vertretung in die Baukommission wählen. Gewählt wurde Frau Susanne Urben.

Siedlung 4 Otto-/Josefstrasse: Zur geplanten Renovation fand am 15.11.2010 eine Informationsversammlung statt. Es wurde aufgezeigt, was alles möglich wäre und mit welchen Auswirkungen auf die künftigen Mieten zu rechnen wäre. Der Vorstand und namentlich die zuständige Baukommission wollten die Bedürfnisse der Betroffenen kennen lernen.

Anschliessend beantragte die Präsidentin im Namen des Gesamtvorstandes das Traktandum 3 «Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung» hinter das Traktandum 6 zu setzen. Es waren Änderungsbegehren zum Protokoll eingegangen, weshalb dieses Geschäft mehr Zeit als üblich in Anspruch nehmen wird. Der Vorstand möchte aber für das Hauptgeschäft der Versammlung nicht unter Zeitdruck stehen.

Der Antrag wurde angenommen.

Als Stimmzähler wurden einige Hauswarte sowie eine Geschäftsstellenmitarbeiterin gewählt.

Somit konnte die Präsidentin zum Haupttraktandum des heutigen Abends übergehen.

Der Abtretungsvertrag lag zwischen dem 15. und 16. November 2010 zur Einsichtnahme durch unsere GenossenschaftlerInnen auf der Geschäftsstelle auf.

Die Mitglieder der Siedlung Tüffenwies wurden am 10.9.2010 über das Abtretungsbegehren vororientiert. Sie zeigten ausserordentliches Verständnis für das Vorhaben und die Akzeptanz war gross.

Unser Bauverwalter, Peter Bauer, stellte die Siedlung vor und zeigte auch den anstehenden Renovationsbedarf mit den Folgekosten auf.

Geschäftsführer Marc A. Schnydrig erklärte nochmals, was ein Baurechtsvertrag bedeutet und dass derjenige der Siedlung 16, der mit der Stadt Zürich als Landbesitzer abgeschlossen wurde, im Jahre 2036 auslaufen würde. Eine Verlängerung, bzw. ein Neuabschluss wird laut unseren Statuten nicht mehr möglich sein.

Die hohen Investitionskosten würden sich für die verbleibende Laufzeit nicht auszahlen. Der Vorstand suchte deshalb nach einer guten Lösung. Eine vorzeitige Rückgabe an die Stadt kam nicht in Frage. Damit blieb nur noch die Suche nach einer Baugenossenschaft, die den laufenden Baurechtsvertrag übernehmen würde. In der BG «Frohes Wohnen» fand man den richtigen Partner. Sie besitzen in der Überbauungsgemeinschaft Grünau, der unsere Siedlung ebenfalls angehört, schon 100 Wohnungen.

Die Zukunft unserer Siedlung in einer Baugenossenschaft wäre gesichert.

Da die BG «Frohes Wohnen» all ihre Siedlungen im Baurecht besitzt, kann sie gegenüber der Stadt beim Verhandeln ein grösseres Gewicht in die Waagschale werfen.

Die betroffenen Mitglieder würden zu gleichen Bedingungen Mitglied bei der neuen Besitzerin werden.

Herr Rüttener, Präsident von «Frohes Wohnen» stellte seine Genossenschaft kurz vor. Sie führen die Geschäftsstelle zusammen mit der BG «Neuzeitliches Wohnen» in unmittelbarer Nähe der Siedlung Tüffenwies. Neben der Siedlung in der Grünau besitzen sie Siedlungen in Urdorf und Geroldswil. Hinzu kommen die Siedlungen von «Neuzeitliches Wohnen» in Höngg, Hönggerberg und Albisrieden.

Herr Horner teilte im Anschluss mit, dass auch sie eine Mietzinsenkung per 1. April 2011 vornehmen werden und dass man mit der Stadt schon Verhandlungen zur Verlängerung ihres Baurechts aufgenommen hätte, dasselbe sei allenfalls auch für die neue Siedlung geplant.

Herr Remo Kunz orientierte, dass eine Renovation in bewohntem Zustand in 4 bis 5 Jahren erfolgen könnte.

Frau Crüzer bedankte sich bei allen für die interessanten Präsentationen und gab die Diskussionsrunde frei.

Die wenigen Fragen konnten befriedigend beantwortet werden und die Präsidentin schritt zur Abstimmung.

Für die Beschlussfassung waren eine Dreiviertelmehrheit aller anwesenden Stimmen notwendig. Frau Crüzer machte darauf aufmerksam, dass bei diesem Quorum eine Stimmenthaltung wenig Sinn machen würde und forderte die Stimmberechtigten auf, von ihrem Stimmrecht Gebrauch zu machen.

Die anschliessende Auszählung der anwesenden Stimmen, inklusive Vertretungen ergab 152, was für die Annahme des Antrages 114 Ja-Stimmen bedeutete.

Frau Crüzer zählte nochmals die Punkte auf, die für eine Abtretung sprechen und bat um Zustimmung.

Dem Antrag des Vorstandes um Abtretung des Baurechts der Siedlung 16 wurde mit 149 Stimmen statt gegeben.

Die Präsidentin bedankte sich im Namen des Vorstandes.

Bevor zum Traktandum 3, Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung geschritten wurde, übergab die Präsidentin das Wort dem Geschäftsführer, Marc A. Schnydrig für eine nicht eben erfreuliche Nachricht.

Er teilte mit, dass beim Bezirksgericht eine Klage gegen die Baugenossenschaft Röntgenhof eingegangen sei, in welcher der GV Beschluss der GV 2010 angefochten werde. Er erwähnte die Klägerin namentlich und erklärte, dass sie seit zwei Jahren unserer Genossenschaft angehöre.

Nun konnte das Traktandum 3 abgehandelt werden. Das Protokoll der ordentlichen GV wurde vom Gesamtvorstand eingehend geprüft und an der Vorstandssitzung vom 7.9.2010 einstimmig genehmigt. Frau Crüzer las dann die Änderungsbegehren vor und erklärte, dass der Vorstand am Originalprotokoll festhalte. Sie beantragte Zustimmung für die ursprüngliche Fassung. Diese erfolgte mit grossem Mehr.

Die Versammlung verdankte die Arbeit der Aktuarin, Anita Dürst, mit grossem Applaus.

Eine Genossenschafterin war verärgert, dass die Klägerin namentlich erwähnt wurde.

Unter Traktandum 7 «Verschiedenes» regte ein Genossenschafter an, das Protokoll jeweils in die Homepage zu stellen. Dies werden wir erst nach erfolgter Abnahme machen.

Die Vorsitzende teilte noch das Datum der nächsten Generalversammlung mit, bedankte sich im Namen des Vorstandes bei allen Teilnehmenden für die Aufmerksamkeit und das aktive Mitwirken und lud zum anschliessenden Apéro riche ein.

Die Versammlung schloss sie um 20.55 h.

Schlichtungskommission

Im Jahre 2010 hatten wir zwei Streitfälle zum Schlichten.

In einem Fall gingen zwei befreundete Familien in ihren Wohnungen gegenseitig ein und aus, als wären sie eine Familie. Mit der Zeit gab es Missverständnisse und Spannungen.

An einer Sitzung mit der Schlichtungskommission konnten wir die Differenzen beider Familien im Gespräch bereinigen.

Im anderen Streitfall klagten acht Mieter gegen einen anderen Mieter.

Wir konnten erwirken, dass auch dort das Wohnen wieder erträglich wurde.

Frau Margrit Baumann und Herrn Werner Schoch danke ich herzlich für die sehr angenehme Zusammenarbeit.

Otto Schindler, Obmann der Schlichtungskommission

Aktive Siedlungskommissionen

Siedlungen 1–4

- Herr Thomas Zimmermann, Obmann
- Frau Anna Joss, Siedlung 2
- Frau Angela Ceballos, Siedlung 1
- Frau Caroline Regli, Siedlung 4
- Herr Matthias Stocker, Siedlung 4
- Frau Else Bernacchia
- Herr Franco Bernacchia

Siedlung 6

- Herr Mark Schindler, Obmann
- Frau Michelle Durham, Kassiererin
- Herr Markus Tschudi
- Herr Adrian Stitzel

Siedlung 8

Neu ab 2. November 2010

- Frau Pia Bühler, Kassiererin
- Herr Michael Funk
- Herr Francesco Isotta
- Frau Melanie Paz, Obfrau
- Frau Susanne Urben, Beisitzerin
- Frau Franziska Wick

Siedlungen 13 / 14

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

Siedlung 18

- Frau Stephanie Kühne, Obfrau
- Frau Sandy Farrace
- Herr Heinz Tellenbach

Die Siedlungskommissionen und der Quartierverein Rappenhalden 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.

Mit der Abtretung der Siedlung 16 an die Baugenossenschaft «Frohes Wohnen» wurde auch die Siedlungskommission übergeben. Die Siedlungskommission setzt ihr Engagement aber personell unverändert bei der BG «Frohes Wohnen» fort. Wir wünschen Ihnen weiterhin gutes Gelingen und viel Erfolg.

Mieterwechsel / Mitgliederbestand

Mieterwechsel Wohnungen						
Siedl.	Wohnungs- zahl	Neu mieter	interne Wechsel	Total	Prozent	Vorjahr
1	53	2	2	4	7.5	0
2	49	3	1	4	8.2	4.1
3	54	3	0	3	5.6	9.3
4	115	9	2	11	9.6	4.3
5	32	7	0	7	21.9	12.5
6	76	7	1	8	10.5	10.5
7	51	2	1	3	5.9	9.8
8	71	8	0	8	11.3	14.1
9	42	4	2	6	14.3	7.1
10	36	2	1	3	8.3	5.6
11	43	6	0	6	14	2.3
12	35	2	0	2	5.7	2.9
13	29	3	1	4	13.8	10.3
14	74	2	0	2	2.7	4.1
15	167	19	3	22	13.2	7.8
16	110	6	3	9	8.2	3.6
17	29	1	0	1	3.4	3.4

Siedl.	Wohnungs- zahl	Neu mieter	interne Wechsel	Total	Prozent	Vorjahr
18	62	8	3	11	17.7	19.4
19	208	18	1	19	9.1	8.2
21	54	6	0	6	11.1	13
22	104	8	2	10	9.6	8.7
23	143	11	1	12	8.4	11.9
24	60	9	1	10	16.7	6.7
	1697	146	25	171	10.3	7.8

Total: Interne 25; Neumieter 146; Wechsel 171; Vorjahr 136

Der Mitgliederbestand per 31. Dezember 2010 setzte sich wie folgt zusammen:

Mitglieder mit einem Mietobjekt	1509
Mitglieder ohne ein Mietobjekt	125

Unsere verstorbenen Genossenschaftsmitglieder

- Erich Etter, Hohlstrasse 439, 8048 Zürich
- Salvatore Mancino, Hohlstrasse 429, 8048 Zürich
- Willy Walter Bühler, Obermattenstrasse 10, 8153 Rümlang
- Bertha Schlub, Freihofstrasse 6, 8048 Zürich
- Hans Keel, Tempelhofstrasse 3, 8153 Rümlang
- Max Winkler, Leimbachstrasse 210, 8041 Zürich
- Hans Muggler, Ostring 42, 8105 Regensdorf
- Peter Pfiffner-Gredig, Tüffenwies 31-371, 8064 Zürich
- Peter Wieser, In Höfen 7, 8180 Bülach
- Angelo Fede, Obermattenstrasse 5, 8153 Rümlang

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

Geburten

Folgende Geburten wurden uns gemeldet:

- Siedlung 4 Josefa Valentina Knuchel
- Siedlung 6 Ella Cecilia Lily Werhonig
Liv Anais Stitzel-Momo

Siedlung 7 Zoé Lenart

Siedlung 13 Dominique Noel Lakatos

Siedlung 21 Arkady Ernesto Brunner

Siedlung 22 Milena Salome Juon

Siedlung 23 Marie Niederberger

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 2010 (in CHF)	
Jahresgewinn	6 743.65
Abschreibungen Immobilien	3 859 000.00
Rückstellung Ersatzneubauten	138 500.00
Abschreibungen Mobilien/Heizz./Deb.Verl.	145 573.95
Einlage Erneuerungsfonds	6 088 834.00
Cash flow 1	10 238 651.60
Entnahme Erneuerungsfonds	-13 841 434.00
Cash flow	-3 602 782.40
Abnahme Debitoren	775.18
Abnahme nicht einz. Anteilscheinkapital	6 900.00
Abnahme Schuldbriefe im Eigenbesitz	5 190 000.00
Abnahme Immobilien/Grundstücke	4 812 200.00
Abnahme Baukonti	12 153 099.10
Desinvestitionen	22 162 974.28
Zunahme Depositenkasse	1 056 090.93
Zunahme Transitorische Passiven	200 204.19
Zunahme Solidaritätsfonds	54 836.45
Finanzierung	1 311 131.57
Mittelherkunft	19 871 323.45

Erfolgsrechnung und Bilanz 2010 (in CHF)	
Zunahme flüssige Mittel	9 854 090.19
Zunahme Mobilien/Heizz./Isolat./Maschinen	120 370.95
Zunahme Transitorische Aktiven	47 686.35
Investitionen	10 022 147.49
Abnahme Kreditoren	526 275.96
Abnahme Hypotheken	9 190 000.00
Abnahme Anteilscheinkapital	132 900.00
Definanzierung	9 849 175.96
Mittelverwendung	19 871 323.45

Der Vorstand hat auch für das Jahr 2011 ein ausgeglichenes Budget ausgearbeitet.

Betriebsrechnung

Aufwand	2010 (in CHF)	2009 (in CHF)
Hypothekar-, Darlehens- und Baurechtszinsen	2 308 936.33	3 485 822.71
Depositenzinsen	1 406 883.40	1 507 333.95
Zins Solidaritätsfonds	0.00	39 223.90
Total Schuldzinsen	3 715 819.73	5 032 380.56
Unterhalt und Reparaturen	3 612 411.90	3 414 697.35
Allgemeine Beleuchtung	110 422.60	100 532.50
Wasser- und Kehrichtgebühren	879 047.00	877 445.75
Steuern	34 905.05	40 873.65
Versicherungen	181 538.70	186 503.95
Gebühren	12 717.20	390.00
Total Abgaben	1 218 630.55	1 205 745.85
Unkosten	749 739.67	590 277.55
Personalkosten	1 125 995.69	937 531.86
Entschädigungen Organe	215 640.50	225 311.60
Total Verwaltung	2 091 375.86	1 753 121.01
Einlagen Erneuerungsfonds	6 088 834.35	7 061 900.00
Abschreibungen Mobiliar/Heizzentralen/Debverluste	145 573.95	134 049.10
Abschreibungen Immobilien	3 997 500.00	3 249 000.00
Ausserordentlicher, periodenfremder Erfolg	- 1 800.00	0.00
Total Fondseinlagen und Abschreibungen	10 230 108.30	10 444 949.10
Jahresgewinn	6 743.65	8 777.31
	20 875 089.99	21 859 671.18

Ertrag	2010 (in CHF)	2009 (in CHF)
Mietzinse	19 836 476.46	20 438 700.70
Total Mietzinse	19 836 476.46	20 438 700.70
Aktivzinsen	24 844.08	27 587.63
Diverse Einnahmen	1 013 769.45	1 393 382.85
Total diverser Ertrag	1 038 613.53	1 420 970.48
	20 875 089.99	21 859 671.18

Entschädigung gemäss Reglement Rechnungswesen

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

	2010 (in CHF)	2009 (in CHF)
Vorstand		
Sitzungsgelder und Jahresentschädigung (inkl. Sozialabgaben)		
– Entschädigung Basis Theoretische Mietzinssumme	128 891.25	131 552.70
– Sitzungsgelder und Bautätigkeiten gem. Reglementsrevision	86 749.25	72 244.30

Bilanz

Aktiven	per 31. 12. 2010 (in CHF)	per 31. 12. 2009 (in CHF)
Füssige Mittel	14 820 364.97	4 966 274.78
Debitoren	41 009.19	41 784.37
Schuldbriefe im Eigenbesitz	30 546 500.00	35 736 500.00
Wertschriften und Beteiligungen	498 002.00	498 002.00
Nicht einbez. Anteilscheinkapital	5 000.00	11 900.00
Total übriges Umlaufvermögen	31 090 511.19	36 288 186.37
Mobiliar / EDV / Büroumbau	148 700.00	135 002.00
Heizentralen / Isolationen	68 000.00	98 000.00
Maschinen / Geräte / Fahrzeuge	70 400.00	79 301.00
Immobilien Zürich	107 930 669.70	128 775 169.70
Abschreibungen Zürich	./ 35 612 669.70	./ 44 730 169.70
Immobilien Rümlang	15 089 598.00	15 079 598.00
Abschreibungen Rümlang	./ 5 214 598.00	./ 5 023 598.00
Immobilien Effretikon	32 746 004.25	32 746 004.25
Abschreibungen Effretikon	./ 9 245 004.25	./ 8 799 004.25
Land Moosburg	40 000.00	40 000.00
Immobilien Tagelswangen	6 198 339.10	6 198 339.10
Abschreibungen Tagelswangen	./ 2 265 339.10	./ 1 214 339.10
Immobilien Regensdorf	64 718 258.40	64 710 258.40
Abschreibungen Regensdorf	./ 8 206 258.40	./ 7 384 258.40
Total Immobilien und Mobilien	166 466 100.00	180 710 303.00
Baukonti	586 848.70	12 739 947.80
Transitorische Aktiven	52 305.95	4 619.60
	213 016 130.81	234 709 331.55

Passiven	per 31. 12. 2010 (in CHF)	per 31. 12. 2009 (in CHF)
Kreditoren	2 287 107.40	2 813 383.36
Kurzfristiges Fremdkapital	2 287 107.40	2 813 383.36
Depositenkasse	46 265 222.07	45 209 131.14
Hypothesen	123 196 500.00	132 386 500.00
Langfristiges Fremdkapital	169 461 722.07	177 595 631.14
Ausstehende Rechnungen	325 499.00	270 417.00
Vorausbezahlte Mietzinse / Heizung	1 080 203.09	935 080.90
Transitorische Passiven	1 405 702.09	1 205 497.90
Erneuerungsfonds	28 911 000.00	42 211 400.00
Solidaritätsfonds	1 401 522.40	1 346 685.95
Rückstellung Ersatzneubauten	176 500.00	38 000.00
Diverse Fonds und Rückstellungen	30 489 022.40	43 596 085.95
Anteilscheinkapital	6 952 500.00	7 085 400.00
Gesetzliche Reserve	2 400 000.00	2 400 000.00
Gewinnvortrag	13 333.20	4 555.89
Jahresgewinn	6 743.65	8 777.31
Eigenkapital	9 372 576.85	9 498 733.20
	213 016 130.81	234 709 331.55

Fonds-Ausweis

	per 31. 12. 2010 (in CHF)	per 31. 12. 2009 (in CHF)
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. 1.	42 211 400.00	35 714 300.00
Einlagen	6 088 834.00	7 061 900.00
Abtretung Siedlung 16	./ 5 547 800.00	0.00
Entnahmen für Siedlungen	./ 13 841 434.00	./ 564 800.00
Bestand am 31. 12.	28 911 000.00	42 211 400.00
Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. 1.	1 346 685.95	1 277 990.80
Beiträge, inkl. Unterstützungsfonds	91 459.00	74 640.00
keine Verzinsung ab 2010 (2009 3.50%)	0.00	39 223.90
Beitrag Solidaritätsfonds SVW	./ 0.00	./ 8 445.00
Mietzinszuschüsse	./ 36 622.55	./ 36 723.75
Bestand am 31. 12.	1 401 522.40	1 346 685.95
Rückstellung für Ersatzneubauten		
Bestand am 1. 1.	38 000.00	0.00
Einlagen	138 500.00	38 000.00
Entnahmen	./ 0.00	0.00
Bestand am 31. 12.	176 500.00	38 000.00

Wertberichtigung Liegenschaften

	per 31. 12. 2010 (in CHF)	per 31. 12. 2009 (in CHF)
KontoI Zürich	44 730 169.70	43 080 669.70
Abtretung Siedlung 16	-10 466 500.00	0.00
Zuweisung	1 349 000.00	1 649 500.00
Bestand am 31.12.	35 612 669.70	44 730 169.70
KontoII Rümlang	5 023 598.00	4 828 598.00
Zuweisung	191 000.00	195 000.00
Bestand am 31.12.	5 214 598.00	5 023 598.00
KontoIII Effretikon	8 799 004.25	8 343 504.25
Zuweisung	446 000.00	455 500.00
Bestand am 31.12.	9 245 004.25	8 799 004.25
KontoIV Tagelswangen	1 214 339.10	1 142 339.10
Zuweisung	1 051 000.00	72 000.00
Bestand am 31.12.	2 265 339.10	1 214 339.10
KontoV Regensdorf	7 384 258.40	6 545 258.40
Zuweisung	822 000.00	839 000.00
Bestand am 31.12.	8 206 258.40	7 384 258.40
Konti gesamt	67 151 369.45	63 940 369.45
Abtretung Siedlung 16	-10 466 500.00	0.00
jährliche Zuweisungen	3 859 000.00	3 211 000.00
Total Wertberichtigungen	60 543 869.45	67 151 369.45

Hypothekenverzeichnis per 31.12.2010

Gläubiger	(in CHF)		(in CHF)
	Hypotheken		Grundpfandtitel
Zürcher Kantonalbank	20 750 000.00	22.40%	27 310 000.00
UBS AG	40 400 000.00	43.60%	44 205 000.00
Raiffeisenbank	29 500 000.00	31.85%	34 529 000.00
HBG	2 000 000.00	2.15%	2 000 000.00
Total	92 650 000.00	100.00%	108 044 000.00
Grundpfandtitel im Eigenbesitz			30 546 500.00

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 1.1.2011 1025%)	Anlagekosten	
1 + 2	24 472 600.00	10 829 000.00	102
3	10 495 800.00	3 757 277.35	54
4	25 062 300.00	11 344 088.35	115
5	6 579 300.00	2 252 000.00	32
6	17 462 600.00	7 544 000.00	76
7	13 163 700.00	10 459 562.00	51
8	15 310 000.00	5 184 622.00	71
9	10 921 900.00	6 902 500.00	42
10	7 471 000.00	2 858 000.00	36
11	9 714 600.00	4 369 000.00	43
12	8 053 200.00	3 228 000.00	35

Siedlung	(in CHF)	(in CHF)	Anzahl Wohnungen
	Versicherungswert (per 1.1.2011 1025%)	Anlagekosten	
13	5 747 300.00	3 051 098.00	29
14	21 814 400.00	12 028 500.00	74
15	41 714 500.00	32 786 004.25	167
17	5 719 600.00	6 198 339.10	29
18	20 236 400.00	24 218 220.90	62
19	58 986 200.00	40 492 037.50	208
21	11 042 600.00	8 360 000.00	54
22	19 292 700.00	10 267 500.00	104
23	38 749 200.00	14 974 120.00	143
24	14 307 800.00	5 433 000.00	60
	386 317 700.00	226 536 869.45	1587

Entwicklung der Siedlungen 1 bis 24

Siedlung 1

Bezug 1926

Fabrikstrasse 35, 37, 39; Josefstrasse 162, 164; Röntgenstrasse 56

1939	Einbau Luftschutz-Einrichtungen	2000	Velounterstand erweitert
1947	Neue Waschmaschinen	2001	Neue Schliessanlage, neue Hoftüren
1955/56	Einbau neuer Schüttsteine	2002	Erneuerung der Heizzentrale, Demontage der Einzelboiler und Installation einer zentralen Warmwasserversorgung, Warmwasserinstallation in den sep. WC-Anlagen, Josefstr. 164 und Fabrikstr. 39, Einbau von thermostatischen Ventilen bei allen Heizkörpern, Einbau von Fehlerstromschutzschaltern für Bad und WC in allen Wohnungen.
1956	Einbau Zentralheizung/Warmwasserversorgung	2003	Warmwasserinstallation in den sep. WC-Anlagen Fabrikstrasse 35 und 37 Neue Kunststoff-Fenster in allen Badzimmern Josefstrasse 164, neue Haustüre
1957	Fassadensanierung, Hofgestaltung	2004	Projektstart Unterniveau-Garage
1961	Gemeinschaftsantenne Radio/TV	2004	Neue Herde und Glaskeramikkochfelder
1970	Doppelverglasung	2006	Baubeginn neue Unterniveaugarage
1977/78	Treppenhäuser mit Wohnungstüren, Schliessanlage, Beleuchtung	2006	Neue Kaltwasserringleitung
1986/87	Erneuerung Heizzentrale, Öl-Tankraumsanierung	2007	Fertigstellung und Inbetriebnahme Unterniveau-Garage,
1984/85	Wohnungssanierung mit Bädern, Küchen, WC, Autom. Türschliessung, Gegensprechanlage, Briefkasten, Anschluss Kabel-TV, Waschküchen	2007	Neue Gartenanlage
1987/88	Fassadensanierung	2007	Josefstrasse 162, neue Waschküche, neuer Keller
1988	Hoftor	2008	Kanalisationssanierung F35
1988/89	Gartengestaltung		
1989	Velounterstand		
1989/90	Windenbodenisolation		
1994	Kellerdeckenisolation		
1999	Neue Keller- und Estrichtüren		

Siedlung 2

Bezug 1927

Fabrikstrasse 29, 31, 33; Heinrichstrasse 123, 125

1939	Einbau Luftschutz-Einrichtungen	1998	Ladenlokal saniert
1947	Neue Waschmaschinen	1999	Treppenhaus Heinrichstr. 125 renoviert, neue Estrich- und Kellertüren
1955/56	Einbau neuer Schüttsteine	2000	Abwasserleitung Heinrichstr. 123 erneuert
1956	Einbau Zentralheizung/Warmwasserversorgung	2001	Neue Schliessanlage, neue Hoftüren
1957	Fassadensanierung, Hofgestaltung	2002	Erneuerung der Heizzentrale, Demontage der Einzelboiler und Installation einer zentralen Warmwasserversorgung, Einbau von thermostatischen Ventilen bei allen Heizkörpern, Einbau von Fehlerstromschutzschaltern für Bad und WC in allen Wohnungen
1961	Gemeinschaftsantenne Radio/TV	2003	Neue Kunststoff-Fenster in allen Badezimmern
1970	Doppelverglasung	2004	Neue Herde und Glaskeramikkochfelder
1977/78	Treppenhäuser mit Wohnungstüren, Schliessanlage, Beleuchtung	2006	Baubeginn neue Unterniveaugarage
1984/85	Wohnungssanierung mit Bädern, Küchen, WC, autom. Türschliessung, Gegensprechanlage, Briefkasten, Anschluss Kabel-TV, Waschküchen	2006	Neue Kaltwasserringleitung
1986/87	Erneuerung Heizzentrale, Öl-Tankraumsanierung	2007	Fertigstellung und Inbetriebnahme Unterniveau-Garage
1987/88	Fassadensanierung	2007	Neue Gartenanlage
1988/89	Gartengestaltung	2008	Neuer Velounterstand im Hof
1989/90	Windenbodenisolation	2009	Spielgeräte serviziert
1994	Kellerdeckenisolation		

Siedlung 3

Bezug 1927

Fabrikstrasse 44; Josefstrasse 161, 163, 165, 167, 169

1939	Einbau Luftschutz-Einrichtungen	1992	Erneuerung Heizzentrale, Gasanschluss
1941	Umbau Heizung	1994	Kellerdeckenisoliation
1947	Neue Waschmaschinen	1997	Hausanschlüsse Kanalisation und Wasser neu erstellt
1954	Neue Waschherde	1998	Heizfernleitung erneuert
1955	Gasbadeofen ersetzt	2000	Abwasserleitung Fabrikstrasse 44 erneuert, Vorgarten Fabrikstrasse 44 neu gestaltet
1959	Umbau Zentrale Heizkessel	2001	Mustertreppenhaus Josefstr. 161, neue Badezimmerfenster
1967	Gemeinschaftsantenne Radio/TV	2002	Neue Treppenhausfenster, Renovation Treppenhäuser Josefstr. 163 und 165, Neue Estrich- und Kellertüren
1973/74	Wohnungsanierung mit Bädern, Küchen, WC, Heizung, Doppelverglasung	2003	Neue Schliessanlage Renovation der Treppenhäuser Josefstrasse 161, 167, 169 und Fabrikstrasse 44
1973	Fassadensanierung, DV-Fenster, Öltank, Umgebung, Treppenhaus, Waschküchen	2004	Haustüren, neue Verglasungen
1978/80	Auswechslung Waschtröge und Zentrifugen	2005	Badzimmer, alle Kittfugen ersetzt
1979	Radio/TV-Anschluss Rediffusion	2007	Vergrösserung Kindergarten der Stadt Zürich
1983	Autom. Türschliessung, Gegensprechanlage, Briefkästen	2009	Öltankanlage Ausserbetriebnahme
1988/89	Dampfabzug ins Freie, neue Herde mit Glaskeramik, div. neue Jalousieläden	2009	Brennerersatz grosser Kessel
1991	Fensterersatz Kindergartenlokal	2010	Umbau der Heizungssteuerung nach Brennerersatz
1991	Windenbodenisolation		

Siedlung 4

Bezug 1928

Josefstrasse 188, 190, 192; Ottostrasse 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20

Bezug 1899, Erwerb 1993

Ottostrasse 5

1939	Einbau Luftschutz-Einrichtungen	1995	Umbau 2½-Zimmerwohnung
1947	Neue Waschmaschinen	1996	Erschliessungsleitungen neu erstellt (Wasser und Kanalisation)
1967	Hofgestaltung, Gemeinschaftsantenne Radio/TV, Ladenumbau, Büroumbau, Hofunterkellerung Heizzentrale	1998	Neue Schliessanlage
1966/68	Umbau Bäder, Heizzentrale, Fassade	1999	Neue Gasherde Ottostrasse 5
1972	Heizöltank	2000	Heizzentrale an die neue Vorschriften angepasst
1977/78	Küche, Korridor, Treppenhaus, Waschküche	2001	Keller- + Estrichtüren ersetzt, ganze Kanalisation gespült, Tankanlage ausser Betrieb genommen
1979	Radio/TV-Anschluss Rediffusion	2002	Planungsstart für Umbau und Renovation Ottostr.5
1982	Autom. Türschliessung, Gegensprechanlage, Briefkästen	2003	Badezimmer, neue Kunststoff-Fenster in allen Badzimmern
1984	Umstellung Heizkessel auf Gas/Öl	2005	Kleiner Gartensitzplatz
1987	Heizkesselanlage ersetzen, Kaminsanierung	2005	Badzimmer, alle Kittfugen ersetzt
1989/90	Windenbodensanierung	2005	Ottostrasse 5, ganze Liegenschaft renoviert
1991/92	Fassaden, Velounterstand Hof	2006	Einbau von neuen Thermostatenventilen und Rücklaufverschraubungen
1992	Glaskeramikerherde und Dampfabzüge	2007	Hauseingänge neue Aussenleuchten
1993	Umbau Laden Josefstr. 188 EG rechts	2007	Josefstrasse 190 + 192 neue Treppenhausbeleuchtung
1993	Erwerb Ottostrasse 5	2009	Kanalisation, Grundleitungen komplett gespült
1994	Umbau Geschäftsstelle, Erneuerung Heizzentrale Ottostrasse 5	2010	Grenzzaun gegen Viadukt montiert
1994	Tormontage Hof, Kellerdeckenisolation	2010	Heizung, neue Tauchpumpe montiert

Siedlung 5

Bezug 1929

Albisstrasse 140, 142, 144, 146

1939	Einbau Luftschutz-Einrichtungen	1994	Kellerdeckenisoliation
1947	Neue Waschmaschinen	1995	In Waschküchen und Trockenräume Dichtungsputz gegen aufsteigende Feuchtigkeit appliziert
1952	Erneuerung Schüttsteine	2000	Trocknungsräume neue Entfeuchtungsgeräte, Abluftleitungen Bad/WC gereinigt
1955	Gasbadeofen ersetzt	2001	Neue Abluftventilatoren Bad/WC
1958	Umbau Zentralheizung/Warmwasserversorgung, Balkonanbau	2005	Heizzentrale. Anlage an die neuen Low NOx-Anforderungen angepasst.
1970	Isolation der Dachgeschosswohnung	2005	Treppenhaus, neue Keller- und Estrichtüren
1976/77	Wohnungssanierung, Bäder, Küchen, WC, Treppenhaus, Waschküchen, Fassade und Fenster, Warmwasserzentrale, Öltank, Umgebung	2005	Kanalisation Hauptstrang erneuert
1980	Anschluss Kabel-TV, Wäschetrockner	2006	Neue Steuerung für die Unterstation Warmwasserversorgung
1984	Autom. Türschliessung, Gegensprechanlage, Briefkastenanlage	2007	Jalousieläden neu gestrichen
1990	Erneuerung Heizzentrale	2009	WW-Versorgung A142, neue Sonde für Boiler
1991	Elektroherde mit Glaskeramikplatten	2010	Sandkasten, Sand ausgetauscht
	Dampfabzug, Treppenhausfenster mit Isolier-Glas	2010	Garten, Birke gefällt
1992	Windenbodenisolation		
1993	Verbrauchsabhängige Heizabrechnung		

Siedlung 6

Bezug 1929

Im Sydefädeli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24; Hönggerstrasse 101, 105

1946	Heizung
1955	Elektrische Kochherde eingebaut
1964	Rediffusion Anschluss
1970/72	Umbau Bäder, Fassadenrenovation, DV-Fenstereinbau, Heizzentrale und Warmwasserversorgung, Zwischenbau und Tankanlage, Umgebung
1977	Radio/TV-Anschluss Rediffusion
1978/79	Küchen, Korridore, Treppenhaus, Waschküchen
1984	Autom. Türschliessung, Gegensprechanlage, Briefkästen
1991	Erneuerung Heizzentrale
1992	Windenbodenisolation, Elektroherde mit Glaskeramik, Dampfabzüge
1992/93	Fassadenrenovation, Gartensitzplätze, Kellerdeckenisolation
1995	In Waschküche und Trockenräume Dichtungsputz gegen aufsteigende Feuchtigkeit appliziert
1997	Neue Badezimmer Hönggerstrasse 101–105

2000	Neue Badezimmer im Sydefädeli, neue Kellertüren
2001	Neue Estrichtüren
2002	Kanalisationsleitungen saniert. Neue Schliessanlage Waschküchenboden mit keramischen Platten belegt
2003	Tumbler und Wäschetrockner in allen Waschküchen und Trockenräumen
2004	Pflanzung von 3 Bäumen im Sydefädeli
2004	Neue EW-Zählereinrichtung, Einrichtung der Sipa-Waschküchensteuerung
2007	Hönggerstrasse 105 neue Kellerbeleuchtung, Beleuchtung Kellerabteile
2007	Hönggerstrasse 105 Kanalisationsteile erneuert
2008	Heizzentrale, neue Brenner
2010	Einbau einer neuen Brennersteuerung
2010	Treppenhäuser, Beginn Aktion neuer Farbanstrich
2010	Gartenanlage, Böschung gegen H115 saniert

Siedlung 7

Bezug 1931

Erismannstrasse 44, 46, 48, 50, 52; Kanzleistrasse 201

1939	Einbau Luftschutz-Einrichtungen	2000	Einbau von Thermostatventilen, Waschküchen Erismannstrasse 52 und Kanzleistrasse 201 renoviert, neue Hauswartwerkstatt
1940	Umbau Heizung	2001	Erismannstrasse 46-50 Waschküchen renoviert
1960	Einbau Zentralheizung	2002	Neuer Gartensitzplatz mit à Porta-Stiftung, neue Estrich- und Kellertüren
1968	WC/Bad, DV-Fenster, Fassaden	2002	Erismannstrasse 44, Renovation von Waschküche und Trocknungsraum
1976/77	Küche, Treppenhaus, Wäschetrockner, Gartenanlage	2003	Bepflanzung der neuen Gartenlaube
1978	Radio/TV-Anschluss Rediffusion	2006	Start Umbau Wohnungen, neue Küchen, neue Badzimmer, Einbau einer kontrollierten Lüftung für die Wohnungen, neue Balkone
1980	Erneuerung Zentrifugen	2006	Einbau von drei neuen Dachwohnungen an der Erismannstrasse 46–48–50
1981	Erneuerung Heizzentrale	2007	Dächer über den neuen Balkonen, Sonnenstoren
1982	Tankanlage mit Vollvakuumgerät	2007	Neuer Velo-Unterstand
1984	Autom. Türschliessung, Gegensprechanlage, Briefkästen	2010	Heizung, neuer Brennerkopf
1990	Elektroherde mit Glaskeramikplatten	2010	Heizung, Kessel repariert
1991	Windenbodenisolation	2010	Dampfabzüge Küche, alle Aktivkohlefilter ausgetauscht
1994	Fassadenrenovation, Dampfabzüge		
1995	Kellerdeckenisolation		
1999	Erneuerung Heizzentrale		
1999	Tiefgarage und Gartenanlage mit à Porta-Stiftung		

Siedlung 8

Bezug 1931

Holunderhof 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; Regensbergstrasse 191, 193, 195

Erwerb 2009

Regensbergstrasse 199, 201, 203

1939	Einbau Luftschutz-Einrichtungen
1949	Umbau Heizung
1960	Umbau WC/Bad
1963	Heizzentrale inkl. Warmwasserversorgung
1973	DV-Fenster und Öltank
1982	Radio/TV-Anschluss Rediffusion
1983	Fassaden, Gartenanlage, Treppenhäuser mit autom. Türschliessung und Gegensprechanlage, Briefkästen, Küchen, WC/Bad in zwölf 2-Zimmerwohnungen, Tankanlage mit Vollvakuumgerät installiert
1986	Waschküchen mit Installation neuer Apparate
1991	Windenbodenisolation
1994	Heizzentrale (Fernwärme)
1995	Kellerdeckenisolation
1996	Küchenumbau in 2-Zimmerwohnung
1998	Ringstrasse, neuer Koffer und neuer Belag
2001	Neue Beleuchtung Badezimmer
2004	Holzjalousieladen neu gestrichen
2006	Gartenanlage Seite Birchstrasse erneuert (1. Teil 2005)
2006	Kinderspielplatz erneuert
2007	Neue Sonnenstoren
2007	Neuer Wärmetauscher in der Heizzentrale
2009	Übernahme Regensbergstrasse 199 – 203 von der ABZ (8 Wohnungen und 2 Kindergarten)

Siedlung 9

Bezug 1979

Weisshau 2, 4, 4a, 4b

1983	Elektroherd in Siedlungslokal
1988	Glasbausteinwand beim Kellereingang
1993	Heizzentrale
1995	Elektroherde mit Glaskeramikkochfelder
1996	Kellerdeckenisolation
1999	Kinderspielplatz
2001	Kinderspielbrücke renoviert, neue Beleuchtung Badezimmer, neue Terrassentüren
2002	Aussenanlage: Bänke renoviert
2005	Fenster und Fensterbänke aussen neu gestrichen
2006	Neue Sonnenstoren
2007	Wald zwischen Weisshau und Alterssiedlung ausgeforstet
2008	Neue Schliessanlage
2008	Balkonböden mit keramischen Platten belegt, 1. Teil
2009	Balkonböden mit keramischen Platten belegt, 2. Teil
2010	Wasserversorgung, Ringleitung aufgehoben
2010	EWZ, Sicherheitsnachweis
2010	Neue Sitzbänke Umgebung
2010	Waschküchen, neue Tumbler und Raumluftentfeuchter

Siedlung 10

Bezug 1932

Freihofstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12

1939	Einbau Luftschutz-Einrichtungen
1950	Umbau Heizung
1954	Zentralboiler ersetzt
1960	Umbau WC/Bad
1962	Einbau Waschautomaten
1973	DV-Fenster
1976/77	Heizzentrale inkl. Warmwasserversorgung, Öltank, Fassaden
1979	Radio/TV-Anschluss Rediffusion
1985	Waschküchen mit Installation neuer Apparate
1985/86	Küchen, Schlafzimmer, Korridor, sämtliche Radiatoren ausgewechselt, Treppenhaus mit autom. Türschliessung und Gegensprechanlage, Briefkästen
1991	Einstellraum für Mofas
1992	Neue Gartengestaltung, Windenbodenisolation
1995	Kellerdeckenisolation
1996	Heizzentrale
1998	Neue Wasserbatterien in Badezimmern
2000	Einbau von Strangabstellungen im WW-Netz
2003	Neue Kunststoff-Fenster in allen Badzimmern
2004	Neue Herde und Glaskeramikkochfelder
2005	Jalousieläden neu gestrichen
2005	Hauseingangstüren, Schliessung renoviert
2006	Keller und Estrichtüren den VKF-Normen angepasst
2010	Kanalisation, Grundleitungen und Fallstränge gespült
2010	Hauseingangstüren nachgebessert

Siedlung 11

Bezug 1934

Hohlstrasse 419, 421; Hohlstrasse 423, 425, 427, 429

1939	Einbau Luftschutz-Einrichtungen
1948	Neue Waschmaschinen
1960	Umbau WC/Bad
1962	Einbau Waschautomaten
1962	Metzgerei Umbau
1973	DV-Fenster
1977	Fassaden
1979	Radio/TV-Anschluss Rediffusion
1985	Briefkästen im Freien
1986	Waschküchen mit Installation neuer Apparate
1986/87	Küchen/Bad, Wohnzimmer, Korridor, sämtliche Radiatoren ausgewechselt, Treppenhaus mit autom. Türschliessung und Gegensprechanlage
1991	Tiefgarage für 40 Autos und 10 Motorräder
1992	Neue Gartengestaltung, Windenbodenisolation
1995	Kellerdeckenisolation
1998	Neue Wasserbatterien in Badezimmern
2001	Gartenwege verbreitert. Hohlstrasse 419/421 neue Fenster und Sonnenstoren
2003	Neuer kleiner Garten vor der Liegenschaft Hohlstrasse 421
2004	Neue Herde und Glaskeramikkochfelder
2005	Jalousieläden neu gestrichen
2006	Werkleitungen erneuert, Kanalisation, Wasser- und Elektrozuleitungen
2010	Kanalisation, Grundleitungen und Fallstränge gespült
2010	Hauseingangstüren nachgebessert

Siedlung 12

Bezug 1950

Hohlstrasse 431, 433, 435; Hohlstrasse 437, 439, 441, 443

1962	Waschautomateneinbau
1979	Radio/TV-Anschluss Rediffusion
1985	Briefkästen im Freien
1987/88	WC/Badezimmer, Küche/Wohndiele/Korridor, Treppenhaus, autom. Türschliessung mit Gegensprechanlage, Anschlusszentrale Warmwasserversorgung an Heizzentrale Siedlung 10, Fassaden, Windenbodenisolation, Waschküche: Auswechseln der Zentrifugen, neuer Tumbler sowie neuer Waschtrog
1992	Gartenanlage und Spielplatz
1996	Kellerdeckenisolation
1999	Kindergarten neue Aussenanlage
2000	Kindergarten neue Sonnenstoren
2001	Gartenwege verbreitert
2004	Balkongeländer H 433+435 restauriert und gestrichen
2005	Balkongeländer H 431, 439–443 restauriert und neu gestrichen
2006	Neue Herde und Glaskeramikkochfelder
2006	Werkleitungen erneuert, Kanalisation, Wasser- und Elektrozuleitungen
2010	Sicherheitsnachweis erstellt, EWZ/EWzert

Siedlung 13

Bezug: 1957, Erwerb: 1959

Rümlang, Obermattenstrasse 2, 4, 6, 8, 10

1973	Kühlschranksauswechslung
1975	Heiz-Fernleitung, Dachsanierung
1979	Radio/TV-Anschluss EW Rümlang
1980	Elektroherd-Auswechslung
1981	Waschküchen und Wäschetrockner
1988/90	Fassaden, Gartenanlage, DV-Fenster, Küche, Bad/WC, Korridore, Treppenhaus, autom. Türschliessung mit Gegensprechanlage
1993	Windenbodenisolation
2000	Einbau von Thermostatventilen
2001	Kellertüren ersetzt
2002	Einbau von Fenstersicherungen im Erdgeschoss
2003	Waschküchen und Trockenräume neu mit Tumblern und Trockengeräte Einbau der WZU-Anlagen Kellerabteile, indiv. Beleuchtung eingebaut
2004	Toilettenspülkasten, neue Versorgungsleitungen
2005	Neue Herde und Glaskeramikkochfelder
2005	Neue Estrichbeleuchtung
2006	Sanierung des Kabelnetzes, Fernsehen, durch die Gemeinde
2006	Neuer Zaun entlang der Glatztatstrasse
2007	Obermattenstrasse neue Strassenbeleuchtung, neue Erschliessungsleitungen durch das EW Rümlang
2009	Neue Wohnungsabschlüsse
2010	Kanalisation saniert. Inlining-System, Hauszuleitung und Hauptkanal
2010	Containerplatz umgebaut

Siedlung 14

Bezug: 1960

Rümlang: Friedackerstrasse 16; Obermattenstrasse 1, 3, 5, 12, 14, 16;

Tempelhofstrasse 1, 3, 5

1972–1993	Flachdach-Sanierung	2002	Ersatz der Garagentore bei Einzel- und Doppelboxen, Start Planungs- und Vorbereitungsarbeiten für Balkone Friedackerstrasse 16, Flachdachsanierung Obermattenstrasse 5
1972	Kühlschrankaustausch	2003	Waschküchen und Trockenräume neu mit Tumblern und Trockengeräte, Neuer Kinderspielplatz bei Obermattenstrasse 12 – 16, Friedackerstrasse 16, Balkone saniert und vergrössert
1974	Erneuerung Heizzentrale inkl. Warmwasserversorgung	2004	Toilettenspülkasten, neue Versorgungsleitungen
1972–1977	Lamellenstoren	2005	Siedlungslokal, neue Kleinküche eingebaut
1979	Radio/TV-Anschluss EW Rümlang	2005	Kellerabteile, indiv. Beleuchtung eingebaut
1979	Gasherdauswechslung	2005	Neue Sitzbänke bei Kinderspielplatz
1980	Heizzentrale Zweistoffbrenner Gas/Öl	2006	Neuer Zaun entlang der Glatttalstrasse / Tempelhofstrasse
1981/82	Fassadenverkleidung mit Wärmeisolation	2007	Obermatten- / Tempelhof- / Friedackerstrasse, neue Strassenbeleuchtung in der Obermattenstrasse, neue Erschliessungsleitungen durch das EW Rümlang
1993	Einbau Thermostatventile an Heizwänden	2008	Vergrößerung der Balkone
1993/94	Küche, WC/Bad, Korridor, IV-Fenster, autom. Türschliessung mit Gegensprechanlage, Waschküchen	2008	Flachdächer repariert und aufisoliert
1994	Tiefgarage für 53 Autos sowie Motorräder, Mofas- und Velos-Abstellplätze	2009	Neue Wohnungsabschlüsse
1994	Windenboden- und Kellerdeckenisolation, Garten, Spielplatz	2010	Kanalisation saniert. Inlining-System, Hauszuleitung und Hauptkanal
1995/96	Verglasung Unterniveaugarage	2010	Kanalisation, neuer Kontrollschacht O12
1996	Heizzentrale	2010	Heizkessel nachgebessert
1997	Siedlungslokal		
2000	Aufzug, neue Sicherheitseinrichtungen		
	Abwasserleitung Friedackerstrasse 16 saniert		
2001	Fenstersicherungen		

Siedlung 15

Bezug 1968

Effretikon: Rappenstr. 15, 17, 19; Rappenstr. 34, 36, 38, 40, 42; Illnauerstr. 38, 40

Bezug 1998

Rappenstrasse 44

1980	Radio/TV-Anschluss Anlage Effretikon	2004	Küchen- und Badrenovationen, Balkonvergrösserungen, Einbau zusätzlicher Waschküchen 2.Etappe, Teil Rappenstrasse rechte Seite
1983–1991	Flachdachsanierung	2004	Heizzentrale Rappenstrasse 15, Anpassung an die LR-Verordnungen
1987–1993	Installation Wäschetrockner	2005	Rappenstrasse 44, neue Versorgungsleitungen
1989	Heizzentrale Zweistoffbrenner Gas/Öl	2007	Spielplätze saniert und den neuen Anforderungen an die Sicherheit (BfU) angepasst (1.Teil)
1995	3 Musterbalkone Rappenstrasse 42	2007	Rappenstrasse 44, neue Geschirrspüler (Austauschaktion)
1995/96	Fassaden mit energetischer Gesamtsanierung, Umgebung	2008	Spielplätze saniert und den neuen Anforderungen an die Sicherheit (BfU) angepasst (2.Teil)
1997	Bezug Tiefgarage Rappenstrasse 38	2008	Neue Aufzugsanlagen R15, R17, R34, R36, R38, I38, I40
1998	Bezug Ergänzungsbau Rappenstrasse 44	2009	Die beiden Eichen beim Besucherparkplatz aus Sicherheitsgründen gefällt
1998	Verkehrsberuhigung Rappenstrasse	2009	Kanalisation, Grundleitungen komplett gespült
1999	Zusätzliche Waschküchen Rappenstrasse 15, 17, 38	2009	Spielplätze bei 28 saniert und den neuen Anforderungen an die Sicherheit (BfU) angepasst (3.Teil)
1999	Neue Waschmaschinen	2010	R44, zentrale WW-Umwälzpumpe ersetzt
2002	Vorbereitungsarbeiten für Renovation von Küche und Bad, diverse Umbau- und Erneuerungsarbeiten in der Gartenanlage wie: Ballspielplatz, Böschungen bepflanzt, Weg zum Sandspielplatz chaussiert	2010	Flachdachservice
2003	Küchen- und Badrenovationen, Balkonvergrösserungen, Einbau zusätzlicher Waschküchen 1. Etappe, Teil Illnauer- / Rappenstrasse linke Seite	2010	Spielplätze saniert und den neuen Anforderungen an die Sicherheit (BfU) angepasst (4.Teil)
2004	Rappenstrasse 44, EG-Wohnungen Fenstersicherungen		

Siedlung 17

Bezug; 1973, Erwerb: 1990

Tagelswangen: Huebstrasse 25, 27, 29

Bezug 1973, Erwerb: 2008

Huebstrasse 31

1990/91	Flachdachsanie rung
1990	Neue Pneukästen in Sammelgarage, Ersatz der alten Schliessanlage
1991	Gartenanlagen
1993/94	Wäschetrocknungsapparate
1994	Gartensitzplatz-Vergrösserung Huebstrasse 25 und 27
1997	Dach Huebstrasse 29 erneuert
1998	Heizzentrale erneuert
1999	Sonnenstoren
2000	Garage und Aussenanlage neue PP-Markierung
2001	Neuer Antrieb Garagentor Ausfahrtseite
2002	Neue Rollladen mit Kurbeln an der Westfassade (Folge eines Hagelwetters)
2004	Neue EW-Zählereinrichtung, Einrichtung der Sipa-Waschküchensteuerung
2004	Neue Raumluft-Trockengeräte in den Trocknungsräumen
2005	Treppenhäuser neu gestrichen

2005	Bad /WC, neue Kittfugen um sanitäre Apparate
2005	Veloraum 25+27, neue Türe und Decke isoliert
2005	Waschküchen, neue Türen zu Trockenraum
2006	Fassade neu gestrichen, neue Briefkastenanlage, Umgebung bei den Gartenwohnungen erneuert
2008	Liegenschaft Huebstrasse 31 übernommen
2009	Flachdächer Dachservice
2009	Neue Spiegelschränke (restliche Wohnungen)
2009	H31, neue Eingangsgestaltung
2009	Neue Schliessanlage
2010	Flachdachservice
2010	WW-Versorgung, Boilerservice
2010	Umgebung, neue Schneefräse
2010	Erneuerung Zugangswege zu H31
2010	Garage, Rinnensanierung
2010	Neues Garagentor

Siedlung 18

Bezug; 2001

Regensdorf: Roosstrasse 50a, 50b, 52a, 52b, 54a, 54b, 56, 58, 60

2006	R52, neue Dachrandabschlüsse (Erhöhung)
2007	Kiesplätze zwischen den Häusern durch Steinplattenbelag ersetzt
2010	Wärmezähler Kontrolle
2010	Pflanzentröge vor R60

Siedlung 19

Bezug: 1976, Erwerb 2003

Regensdorf, Ostring 36, 42–56, Watterstrasse 54

2005	Waschküchen, neues Card-System eingeführt
2005	Neue Raumlufttrockner in den Waschküchen der Hochhäuser
2008	Hochhäuser O36 und W54, Erneuerung Badezimmer, neue Ver- und Entsorgungsleitungen, neue Wohnungseingangstüren, neue Fenster, Renovierung Treppenhäuser mit Kunst am Bau
2008	Neue Aufzüge O36 und W54, Feuerwehraufzüge
2009	O42 – O56, Erneuerung Badezimmer, neue Ver- und Entsorgungsleitungen, neue Fenster, Renovierung Treppenhäuser
2009	Kunst am Bau, Treppenhäuser O36/W54
2010	Umgebung, neue Kehrichtcontainer
2010	O36/W54, Kellerbeleuchtung ergänzt

Siedlung 21

Bezug 1929, Erwerb per Fusion 2008

Kalkbreitestrasse 85, 93, 95

Stationsstrasse 50, 52, 54

1933	Rediffusionanlage
1939	Einbau Luftschutzeinrichtungen
1949	Renovation Treppenhäuser
1956	Einbau einer Zentralheizung
1957	Einbau eines zusätzlichen Öltanks
1959	Einbau von Gaswaschmaschinen mit el. Zündung
1963	Rediffusionanlage erweitert
1964	Küche, Chromstahlabdeckungen eingebaut
1965	Fassadenrenovation
1968	Gasherde durch Elektroherde ersetzt
1973	Waschmaschinen ersetzt, Gas auf Elektrisch
1975	Öltanks saniert, Innenbeschichtung, Vakuum-Überwachung
1976	Ersatz der beiden Ölbrenner

1977	Umbau Küche / Bad, Zentrale WW-Versorgung, Umstellung auf Elektrisch
1984	Ersatz der EWZ-Zuleitungen
1986	Einbau von Wäschetrocknern (Tumbler)
1990	Fassadenrenovation, Ersatz der Jalousieläden aus Aluminium
1994	Erneuerung der Heizzentrale mit neuen WW-Speicher
1994	Ausbau Rediffusionanlage
2002	Ersatz der Waschmaschinen
2004/05	Umbau Küche / Bad, Korridor, Ver- und Entsorgungsleitungen, Erweiterung Balkone
2007	Ersatz der Ölbrenner
2009	Neue Info-Kasten
2009	Neue Hauseingangstüren
2010	Neue Türsteuerung Hauseingangstüren

Siedlung 22

Bezug 1930, Erwerb per Fusion 2008

Haldenstrasse 149, 151, 153; Friesenbergtrasse 28, 32, 36

Talwiesenstrasse 146, 148, 150; Riedmattstrasse 5, 9, 15, 17

1934	Gasbadeöfen für die Badezimmer
1939	Einbau Luftschutzeinrichtungen
1950	Gebäudesetzungen an der Talwiesen- / Riedmattstrasse festgestellt
1952	Heizzentrale Kessel ersetzt
1952	Erweiterung Hofunterkellerung für HW-Center
1953	Blitzschutzanlage erstellt
1958	Stabilisierung der Häuser Talwiesen- und Riedmattstrasse mit Pfählen
1959	Nachmessungen der Setzungen. Weitere Deformationen mit Schäden an der Fassade
1960	Einbau von Gaswaschmaschinen mit el. Zündung
1963	Rediffusionanlage erweitert
1964	Küche, Chromstahlabdeckungen eingebaut
1965	Fassadenrenovation
1968	WM und Kochherde auf Elektrisch umgestellt
1972	Waschmaschinen ersetzt
1975	WZ, neue DV-Fenster
1979	Erneuerung Heizzentrale, Öl- Gasbetrieb

1981/82	Dachboden isoliert
1982	Öltanks saniert, Innenbeschichtung, Vakuum-Überwachung
1984	Ersatz von Jalousie- und Rollläden
1987/88	Sanierung Küche/Bad. Ver- und Entsorgungsleitungen, Fassadenrenovation
1993	Fensterrahme, neuer Anstrich
1996/99	Luftschutzanlagen aus der Pflicht entlassen, alle Einbauten entfernt
2003	Ersatz Waschmaschinen und Tumbler
2006	Ersatz der Heizungssteuerung
2006	Ersatz Heizungssteuerung
2008	EWZ, SiNa alle Liegenschaften
2009	Projektarbeit Gebäudesetzung Talwiesen-/Riedmattstrasse (Meier-Steinauer)
2009	Parkplatz für das Hauswartauto
2009	Einrichten des Hauswart-Center (H151)
2009	Terrasse über Keller H151 und HW-Center nachgebessert
2009	Neue Infokasten
2010	WVZ, Wasseranschlussleitungen erneuert
2010	Deformationsmessungen

Siedlung 23

Bezug 1931/32 Erwerb per Fusion 2008

Bucheggstrasse 102, 104, 106, 110, 112, 114, 120, 122

Langackerstrasse 31, 33, 35, 37

Guggachstrasse 38, 40, 42, 44, 46, 48

Spitzackerstrasse 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17

1937	Einbau autom. Feuerungsanlage für Kleinkohlematerial	1990	Sanierung der Heizzentrale
1939	Einbau Luftschutzeinrichtungen	1992	Umfassende Renovation, B120/122, L31-35
1944	Kriegsschadenbehebung	1993	Umfassende Renovation, übrige Liegenschaften
1946	WW-Versorgung mit zentraler Ölfeuerungsanlage	1995	Treppenhäuser erneuern
1947	Aufheben der Kriegsbepflanzung	1995	Erweiterung der Drahtfernsehanlage
1953	Blitzschutzanlage	1996/99	Sanierung der Kanalisationen
1957	Erweiterung der Öltankanlagen	2001	Luftschutzanlagen aus der Pflicht entlassen, alle Einbauten entfernt
1958	Vollautom. Waschmaschinen	2002	Waschküchen und Trockenräume renoviert
1962	Zweite Erweiterung der Öltankanlagen	2002/05	Kellersanierungen
1963	Fernsehanschlüsse erstellt	2008	Tank 1, Ausserbetriebnahme
1966	Erneuerung der Kesselanlagen (B122). Umstellung auf Öl	2009	Einrichten des Hauswart-Center (L 37)
1979	Beginn etappenweise Badzimmermodernisierung	2009	neue Infokasten
1971	Werkstatterweiterung Langackerstrasse 37	2009	Tank 2, Anpassung an die Auflagen UGZ Stadt Zürich
1972	Neubau UN-Garage mit Zivilschutzanlage	2009	Tank 3, Ausserbetriebnahme
1073	Fassadenrenovation	2009	Heizanlage, 2 neue Brenner, Gasheizung
1974	Kindergarten erstellt	2009	neue Schliessanlage
1974	Rediffusion	2009	Waschküchen mit Wäschetrockner aufgerüstet.
1976	Ersatz von zwei 6000lt WW-Boiler	2009	Grüngutcontainer im Hof für Gartenabraum
1977/80	Etappenweiser Einbau von Schallschutzfenstern, Bucheggstrasse	2010	Neue Schliessanlage
1978	Neue Heizzentrale	2010	Neue Wäschetrockner
1979	Landabtretung für Westtangente, Seite Bucheggstrasse	2010	Dachkontrolle
1985	Dach, Hohlräume sanierung	2010	Garage renoviert, neuer Anstrich, neue Beleuchtung

Siedlung 24

Bezug 1940, Erwerb per Fusion 2008

Guggachstrasse 37, 39, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59

1968	Ersatz Elektroherde
1970	Fassadenrenovation 1.Teil
1976	Erstellen von Sickerleitungen zur Fundamententlastung (aufsteigende Feuchtigkeit)
1979	Fassadenrenovation 2.Teil
1982	Umbau Küche und Bad
1986	Isolation Kellerdecke und Dachboden
1989	Treppenhaus, Renovation
1994	Sanierung der Heizanlage
1999	Umgebung, Erneuerung Gehwege
2001	Ersatz Elektroherde
2002	Waschküchensanierung
2004	Solaranlagen auf den Dächern der Liegenschaften
2009	Neue Infokasten
2009	Neue Schliessanlage
2009	Waschküchen mit Wäschetrockner aufgerüstet
2010	Dachkontrolle

Gesamtübersicht Objekte

Wohnungen und gewerblich genutzte Objekte							
Siedl.		Wohnungen					
		6½ Zi.	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			1			6

3½ Zi.	3 Zi.	Wohnungen		1½ Zi.	1 Zi.	Total	Kindergärten Geschäfte, Büros, Bastelräume, Lager	Siedl.
		2½ Zi.	2 Zi.					
	32		1			53		1
	41		8			49	1 Ladenlokal, 2 Praxen	2
	44		5			54	2 Kindergarten	3
6	71	3	23			115	Verwaltung, 3 Ladenlokale	4
	31	1				32		5
	40		2		2	76		6
	23	3	9			51		7
	46		16			71	2 Kindergarten	8
8		22	2	6		42	6 Bastelräume, 1 Siedlungslokal	9
	36					36	3 Lagerräume	10
	15		24		1	43	2 Ladenlokale	11
	22		6			35	1 Kindergarten	12
	23		3			29	1 Lagerraum	13
	45		10			74		14
14	65		27			167	3 Bastelräume	15
2	7		9	4		29	2 Bastelräume	17

Gesamtübersicht Objekte

Wohnungen und gewerblich genutzte Objekte							
Siedl.		Wohnungen					
		6½ Zi.	6 Zi.	5½ Zi.	5 Zi.	4½ 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	3		22		37	
21	Kalkbreitestrasse 85, 93, 95; Stationsstrasse 50, 52, 54						1
22	Haldenstrasse 149, 151, 153; Friesenbergstrasse 28, 32, 36; Talwiesenstrasse 146, 148, 150 Riedmattstrasse 5, 9, 15, 17						8
23	Bucheggstrasse 102, 104, 106, 110, 112, 114, 120, 122; Guggachstrasse 38, 40, 42, 44, 46, 48 Langackerstrasse 31, 33, 35; Spitzackerstrasse 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17				3		9
24	Guggachstrasse 37, 39, 41, 43, 45, 49, 51, 53, 55, 57, 59						12
		3		31	16	117	198

Wohnungen							Total	Kindergärten Geschäfte, Büros, Bastelräume, Lager	Siedl.
3½ Zi.	3 Zi.	2½ Zi.	2 Zi.	1½ Zi.	1 Zi.				
28		6				62	3 Ateliers	18	
110		2	33		1	208	3 Praxen, 4 Bastelräume	19	
	34		15		4	54	1 Ladenlokal	21	
	56		40			104		22	
	88		43			143	1 Gewerberaum	23	
	36		12			60		24	
208	755	61	288	12	8	1587			

Bericht der Kontrollstelle

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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ), bestehend aus Betriebsrechnung, Bilanz, Fonds-Ausweis, Wertberichtigung Liegenschaften, Hypotheken- und Anlageverzeichnis, für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die in der Jahresrechnung dargestellten Vorjahreszahlen wurden nach den Richtlinien der Eingeschränkten Revision geprüft.

Verantwortung des Vorstandes

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Vorstand für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der

Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften
Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 haben wir festgestellt, dass im Vorjahr ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung weitgehend dokumentiert wurde. Die Grössen im Sinne von Art. 727, Abs. 2 OR für eine ordentliche Prüfung sind im Berichtsjahr unterschritten worden und dürften auch in den nächsten Geschäftsjahren nicht erreicht werden.

Zudem werden durch eine Gesetzesanpassung die Kriterien für eine Ordentliche Revision herabgesetzt. Die Folgejahre werden somit nach den Richtlinien einer Eingeschränkten Revision geprüft. Aus diesen Gründen hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) die Dokumentation und die Implementation des internen Kontrollsystems nicht weiter ausgebaut.

Nach unserer Beurteilung existiert mit Ausnahme des im vorstehenden Absatz dargestellten Sachverhaltes grundsätzlich ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Reinertrages dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

E. Weibel, Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Harsch, Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. April 2011

Antrag über die Verwendung des Reingewinnes

Die Bilanz und Erfolgsrechnung 2010 zeigen einen Jahresgewinn von CHF 6 743.65.

Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr, stehen der Generalversammlung zur Gewinnverteilung CHF 20 076.85 zur Verfügung.

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Gewinn wie folgt zu verwenden:	
	CHF
– Zuweisung an die gesetzliche Reserven	20 000.00
– Vortrag auf neue Rechnung	76.85
Total Gewinnverwendung	20 076.85

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

Vorstand

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

Kontrollstelle

Bücherexperten

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 für Besprechungen

Montag bis Freitag,

09.00 – 11.00 Uhr; 15.00 – 16.00 Uhr

Telefonische Auskunft-Anrufe bitte in
 die Öffnungszeiten für Besprechungen
 verlegen.

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
Peter Bauer, Leiter Bauwesen
Daniel Angst, Leiter Finanzen
Ruth Mäder, Verwalterin
Ingrid Kohler, Verwalterin
Tobias Dürst, Verwalter
Nicole Vogler, Praktikantin
Karsten Koch, Praktikant
Fabienne Summermatter, Sachbearbeiterin Finanzen
Patricia Kull, Sachbearbeiterin Sekretariat

Hauswarte

Yven Kunz
Oliver Balzer
Cédric Diebold
Mauro Cariati
Roberto Carecci
Silvio Hausammann
Esther Bisculm
Stefan Bisculm
Bernhard Kächeisen
Hermann Baumann



Drucksache

No. 01-11-484191 – www.myclimate.org
© myclimate – The Climate Protection Partnership

Dieser Geschäftsbericht
wurde klimaneutral
produziert. www.daz.ch

röntgenhof

Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ)

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