

92. Jahresbericht und Rechnung

2017

röntgenhof



# Inhalt

Einladung zur Generalversammlung	4
Jahresbericht 2017	5
Zu den Siedlungen / Baukommissionen	9
Jahresrechnung 2017	12
Erfolgsrechnung	14
Bilanz	16
Anhang	18
Anlageverzeichnis	21
Gesamtübersicht Objekte	22
Bericht der Revisionsstelle	24
Organe der Genossenschaft	25
Investitionsprogramm 2017 – 2041	26

# Einladung zur 92. ordentlichen Generalversammlung

auf Donnerstag, 7. Juni 2018, 19.00 Uhr im  
1. Stock des Hotels Swissôtel, Schulstrasse 44,  
8050 Zürich-Oerlikon.  
(Türöffnung um 18.00 Uhr)

**Gegen Vorweisung Ihrer Einladung oder Ihres Mitgliedschaftsausweises** erhalten Sie bei der Eingangskontrolle eine Stimmkarte, die zum Abstimmen an der diesjährigen GV berechtigt.

Auszug aus den Statuten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ):

*Stimmrecht Ziffer 6.11.:*

Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung **eine Stimme**.

*Vertretung Ziffer 6.11.1.:*

Bei der Ausübung des Stimmrechtes kann sich das Mitglied durch ein/en im gleichen Haushalt lebendes/en, handlungsfähiges/en Familienmitglied /Lebenspartner vertreten lassen.  
Vorbehalten bleibt Art. 886 Abs. 1 OR.

*Art. 886 Abs. 1 OR:*

<sup>1</sup> Bei der Ausübung seines Stimmrechtes in der Generalversammlung kann sich ein Genossenschafter durch einen anderen Genossenschafter vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten.

Nach Erledigung des geschäftlichen Teils wird ein Abendessen offeriert, zu welchem wir die Genossenschaftsmitglieder und ein im gleichen Haushalt lebendes Familienmitglied sowie geladene Gäste freundlich einladen. Wir bitten Sie, die beiliegende Anmeldekarte bis spätestens Montag, 28. Mai 2018, an unsere Geschäftsstelle zu retournieren.

**Sie können sich auch online unter [www.roentgenhof.ch](http://www.roentgenhof.ch) anmelden!**

## Traktanden

- 1 Begrüssung/Einleitung
- 2 Entwicklung der Geschäftsstelle
  - 2.1 Bau
  - 2.2 Finanzen
  - 2.3 Organisation
- 3 Wahl der Stimmenzähler/-innen
- 4 Abnahme des Jahresberichtes
- 5
  - a) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
  - b) Abnahme der Jahresrechnung
  - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
  - a) Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführerin
- 6 Information Investitionsprogramm
- 7 Verschiedenes

## **Vorwort des Präsidenten**

Das Jahr 2017 war für unsere Baugenossenschaft ein Jahr des Wandels und Beginn vieler Veränderungen. Genau auf den Jahreswechsel hin durften wir das erste Hochhaus an der Schulstrasse 96 in Schlieren als neue Siedlung 16 übernehmen und die Mieter in der GBRZ begrüßen. Die Bauarbeiten am Holunderhof, Siedlung 8, schritten das ganze Jahr planungsgemäss voran, während Bau- eingaben und Vorbereitungen für die nächsten Bauaktivitäten gemäss Investplanung in den Siedlungen 1, 2, 3 sowie 9 und 10, 11, 12 konsequent bearbeitet wurden. Am 2. Mai stiess Frau Horvath zur GBRZ und übernahm als Geschäftsführerin die operativen, laufenden Geschäfte. An der GV 2017 war sie bereits voll aktiv und arbeitet seither daran, wieder ein professionelles, schlagkräftiges Team auf der Geschäftsstelle sicherzustellen und die weiteren Personalabgänge der zweiten Jahreshälfte zu kompensieren.

Die Genossenschafter haben an der 91. ordentlichen GV vom 1. Juni 2017 nebst der Wahl des neuen Vorstandsmitgliedes Thomas Naegeli auch dem Kauf eines zweiten Hochhauses in Schlieren zugestimmt.

Die folgenden Vertragsverhandlungen konnten noch vor Ende des Jahres erfolgreich abgeschlossen werden und die Schulstrasse 68 der Siedlung 16 hinzugefügt werden. Ebenfalls im Oktober konnte mit dem Aufrichtfest im Holunderhof die bevorstehende Fertigstellung bis August 2018 mit den Handwerkern gefeiert werden. Der Vorstand begleitete über das ganze Jahr hinweg die Aktivitäten und überprüfte an einem Strategie-Workshop im Oktober die Ausrichtung der GBRZ

bezüglich Wachstum, Finanzierung, Risiken, Organisation und weiteren Aspekten. Wir freuen uns sehr, Ihnen eine weiterhin überaus positive Positionierung und Ausrichtung unserer Genossenschaft bestätigen zu können.

Allen Hauswarten, den Mitarbeitern der Geschäftsstelle, insbesondere unserer Geschäftsführerin, und dem gesamten Vorstand danke ich für die Unterstützung und die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, danke ich für Ihr Vertrauen und Ihren Beitrag zum Wandel im Interesse unserer prosperierenden Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich.

Ihr Präsident  
Christoph Trautweiler

### **Geschäftsverkehr 2017**

An 11 Vorstandssitzungen und 1 ausserordentlichen Vorstandssitzung sowie 1 Strategie-Workshop wurden die laufenden Geschäfte behandelt. Ebenfalls wurden verschiedene BK-Sitzungen im Zusammenhang mit dem Ersatz-/Neubau der Siedlung 8 abgehalten. Parallel dazu fanden vorbereitende Sitzungen über den Rückbau der Siedlungen 10–12 statt. Ebenso wurden Besprechungen über die geplanten Sanierungen der Siedlungen 1, 2 und 3 und Siedlung 9 durchgeführt. Details dazu sind dem Investitionsprogramm zu entnehmen.

Bei den Häusern der Siedlung 8 (Holunderhof) war und ist der Innenausbau im vollen Gange. Die Baufortschritte werden auf unserer Webseite laufend dokumentiert.

Marc A. Schnydrig hat per Ende März 2017 die Geschäftsstelle verlassen. Im Mai 2017 hat die neue Geschäftsführerin Tatjana Horvath von Wädenswil und Trimmis (GR) die Geschäftsstelle übernommen. Sie hat das moderate Wachstum des Wohnungsbestandes vorangetrieben. Mit dem Kauf der Liegenschaft Schulstrasse 68 in Schlieren, der vorab in der GV 2017 bewilligt wurde, hat der Wohnungsbestand um 53 zugenommen. Als Reaktion auf das Wachstum und auf die neuen Projekte wird die Geschäftsstelle personell und organisatorisch angepasst. Der Vorstand begrüsst diese Entwicklung und dankt der neuen Geschäftsführerin für ihr grosses Engagement.

Die schmerzliche Lücke des Vizepräsidenten, Herrn Rolf Wobmann, konnte gefüllt werden. Hugo Blattmann wurde vom Vorstand als Vizepräsident und Thomas Naegeli durch die letztjährige GV als neuer Beisitzer gewählt. Beide haben sich in ihren Ämtern gut eingearbeitet und bringen sich im Gremium konstruktiv ein.

Das Team von Marc A. Schnydrig hat sich mehrheitlich per Ende Jahr verabschiedet. Zwei Mitarbeiterinnen sind frühzeitig in die wohlverdiente Pension gegangen und die anderen Teammitglieder suchen ausserhalb der GBRZ nach neuen Herausforderungen.

**Generalversammlung**

Die 91. ordentliche Generalversammlung fand am Donnerstag, 1. Juni 2017, im Swissôtel Zürich Oerlikon im 1. Stock statt.

Um 20.05 Uhr wurde die Generalversammlung geschlossen und im Anschluss waren alle Anwesenden zu einem Nachtessen eingeladen und nutzten die Gelegenheit für intensive Gespräche.

Das Protokoll der GV wurde am 6. Juni 2017 vom Vorstand einstimmig genehmigt und ist auf unserer Webseite einsehbar.

**Schlichtungskommission 2017**

Das Jahr 2017 war für die Schlichtungskommission eigentlich ein erfreuliches Jahr. Die Mieter hatten während 12 Monaten weder grössere noch kleinere Differenzen mit- oder untereinander. Möglicherweise konnten aber – sollten doch irgendwelche kleine Feuer gelodert haben – diese untereinander in einem gemeinsamen Gesprächen beigelegt werden.

Die Schlichtungskommission  
Antonella Leonforte  
Werner Schoch  
Peter Bauer

## Aktive Siedlungskommissionen

### Siedlungen 1–4

Herr Matthias Stocker, Siedlung 4

---

### Siedlung 5

Frau Patricia Roth, Obfrau

---

Herr Simon Widmer, Kassier

---

Frau Albana Dermaku

---

Frau Veronika Duss

---

Frau Astrid Hänni

---

Herr Alban Ismaili

---

Frau Lirije Keka

---

Herr Damiano Maiolo

---

### Siedlung 6

Herr Peter Zurbuchen, Obmann

---

Frau Claudia Zumbühl, Kassierin

---

Frau Sabine Kromer

---

### Siedlung 13/14

Frau Margrit Haudenschild, Obfrau

---

Frau Jessica Falsia, Kassierin

---

Herr Wilfried Kobel

---

Frau Margrit Greminger

---

Herr Naim Matoshi

---

### Siedlung 18

Frau Michèle Heidenmeyer, Obfrau

---

Frau Soraya Brand, Kassierin

---

Herr Peter Bugmann

---

Frau Sena Sezer

---

Die Siedlungskommissionen und der Quartierverein Rappenhalde haben auch in diesem Berichtsjahr gesellige Anlässe organisiert. Die Mieterinnen und Mieter 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 und Helfern für ihr Engagement danken.



## **Drei Baubewilligungen und eine vierte in Arbeit**

Im Sommer 2017 wurde mit der Vorprojektplanung zur Sanierung der Siedlungen 1 und 2 begonnen, dies mit dem Ziel, das Baugesuch im Jahr 2018 einzureichen.

Am 7. Juni 2017 hat das Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich die Baubewilligung für die Sanierung der Siedlung 3 erteilt. Im Herbst 2017 erfolgte ein erster Mieterinformationsanlass, bei dem die Bewohner über den Ablauf der Sanierung ab Frühjahr 2018 informiert wurden.

Die Bauarbeiten an unserem Ersatzneubau Siedlung 8 (Holunderhof) schreiten planmässig voran. So konnte am 5. Oktober 2017 die Aufrichte gefeiert werden und Ende Jahr war das Gebäude komplett dicht.

Auch der Innenausbau verläuft nach Zeitplan.

Für die grosszyklische Sanierung und Aufstockung unserer Siedlung 9 (Weisshau) hat das Amt für Baubewilligungen am 27. Juni 2017 die Baubewilligung erteilt. Kurz vor Weihnachten wurde die Generalunternehmer-Ausschreibung gestartet, um auf den geplanten Baubeginn am 1. April 2019 bereit zu sein.

Fast das ganze Jahr standen in den Siedlungen 10, 11 und 12 die Baugespanne für unseren geplanten Ersatzneubau, bis das Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich am 19. September 2017 die Baubewilligung erteilt hat.

In der Siedlung 15 in Effretikon wurden im Sommer 2017 die Küchenlüftungen ersetzt und gleichzeitig die Lüftungskanäle gereinigt.

Anlässlich der Generalversammlung 2017 wurde der Zukauf eines weiteren Hochhauses (Schulstrasse 68) bei unserer Siedlung 16 in Schlieren beschlossen, welcher im Dezember 2017 auf dem Notariat beurkundet wurde. Beim bereits vorhandenen Hochhaus wurde der alte Spielplatz gegen einen neuen, SUVA-konformen Spielplatz ersetzt.

In der Siedlung 18 musste im Sommer 2017 die Heizungssteuerung ersetzt werden, da es für die alte Steuerung keine Ersatzteile mehr gab.

Rund um das Hochhaus Watterstrasse 54 in der Siedlung 19 mussten im Frühjahr 2017 die Flachdachabdichtungen über der Tiefgarage des Einkaufszentrums repariert werden, da es immer wieder zu Wassereintritten kam.

Im Sommer 2017 wurde bei der Siedlung 21 die alte Ölheizung gegen eine neue, effizientere Gasheizung ersetzt. Zu diesem Zweck mussten die Gebäude vorab mit einer Gaszuleitung ausgerüstet werden.

An der Friesenbergstrasse 40 (Siedlung 22) wurden der Zugang und die Ladenfront zum kleinen Ladenlokal saniert.

In den Siedlungen 23 und 24 wurden die alten, zum Teil stark beschädigten Briefkastenanlagen gegen neue, robustere ersetzt. In der Siedlung 24 wurden zudem die Balkone, Trockenräume und Kellerabgänge saniert.

## Mieterwechsel / Mitgliederbestand

### Mieterwechsel Wohnungen

Siedlung	Wohnungszahl	Neumieter	interne Wechsel	Total	Prozent	Vorjahr
01	53	3	1	4	7.5	5.7
02	49	0	1	1	2	8.2
03	54	3	0	3	5.6	9.3
04	115	4	2	6	5.2	1.7
05	33	0	0	0	0	12.1
06	76	1	0	1	1.3	2.6
07	51	2	0	2	3.9	7.8
08	0	0	0	0	0	0
09	42	0	2	2	4.8	9.5
10	36	0	2	2	5.6	11.1
11	43	0	2	2	4.7	14.0
12	35	0	3	3	8.6	11.4
13	29	2	0	2	6.9	13.8
14	74	1	0	1	1.4	6.8
15	167	6	1	7	4.2	9.6
16	106	4	0	4	3.8	0
17	30	2	1	3	10.0	3.3
18	62	4	1	5	8.1	6.5
19	210	5	0	5	2.4	5.7
21	54	1	0	1	1.9	1.9
22	112	1	0	1	0.9	2.7
23	143	6	3	9	6.3	6.3
24	60	4	1	5	8.3	3.3
<b>Total</b>	<b>1634</b>	<b>49</b>	<b>20</b>	<b>69</b>	<b>4.2</b>	<b>6.5</b>

Total: Interne 20; Neumieter 49; Wechsel 69; Vorjahr 99

### Der Mitgliederbestand setzte sich per 31. Dezember 2017 wie folgt zusammen:

Mitglieder mit einem Mietobjekt	1444
Mitglieder ohne Mietobjekt	114

## Unsere verstorbenen

### Genossenschaftsmitglieder

Kathrin Täschler, Spitzackerstrasse 11,  
8057 Zürich

Emma Saccoccia, Hohlstrasse 433, 8048 Zürich

Norma Gianini, Kalkbreitestrasse 95, 8003 Zürich

Elvezia Membo, Bucheggstrasse 110, 8057 Zürich

Eltrude Hippin, Fabrikstrasse 31, 8005 Zürich

Ruth Bohnenblust, Erismannstrasse 50,  
8047 Zürich

Max Horrer, Tempelhofstrasse 3, 8153 Rümlang

Renate Baudacci, Erismannstrasse 48,  
8004 Zürich

Hans Vogel, Watterstrasse 54, 8105 Regensdorf

Alexandra Scheidegger, Rappenstrasse 15,  
8307 Effretikon

Karl Gehrig-Imgrüth, Josefstrasse 192,  
8005 Zürich

Antonio Scapin, Ostring 42, 8105 Regensdorf

Liliana Berov-Bejanov, Rappenstrasse 42,  
8307 Effretikon

Ennio De Gregorio, Ottostrasse 06, 8005 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 23	Nino Corsin Höhre
-------------	-------------------

Siedlung 23	Chiara Bicego
-------------	---------------

Siedlung 3	Elias Meyer
------------	-------------

Siedlung 24	Fridma Imma Wenzinger
-------------	-----------------------

Siedlung 23	Lorenz Karl Kopp
-------------	------------------

Siedlung 4	Emilie Kira Pabst
------------	-------------------

Siedlung 6	Yeray Juncal Lopez
------------	--------------------

Siedlung 21	Chiara Gioia Berardelli
-------------	-------------------------

Siedlung 23	Riccardo Edoardo Pucci
-------------	------------------------

Siedlung 13	Gioele Vitanza
-------------	----------------

Siedlung 9	Pinelopo Markarian
------------	--------------------

Siedlung 5	Aurelio Euplio Del Gaudio
------------	---------------------------

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

### Schlusswort

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

Der Vorstand

**Vorwort zur Jahresrechnung 2017**

Wie bereits in der Jahresrechnung 2016 werden die Einlagen in den Erneuerungsfonds bei den Liegenschaftskosten zugeordnet, während der Finanzaufwand an den Schluss der Erfolgsrechnung platziert wurde und somit nicht im betrieblichen Nettoerfolg enthalten ist. Die Erfolgsrechnung wird als Absatzerfolgsrechnung dargestellt.

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

# Jahresrechnung 2017

Das Geschehen wird wiederum durch die Geldflussrechnung dokumentiert:

	2017 / CHF	2016 / CHF
<b>Geschäftsbereich</b>		
Jahresgewinn	37 164.69	30 203.22
Abschreibungen auf Anlagevermögen	3 740 819.50	3 480 151.45
<b>Cash flow</b>	<b>3 777 984.19</b>	<b>3 510 354.67</b>
Veränderung kurzfristige Forderungen	– 27 586.95	– 3 379.45
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	– 656 510.62	– 215 614.38
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	698 887.79	2 713 057.29
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	– 1 856 779.68	13 419.30
Veränderung übrige langfristige Verbindlichkeiten	3 568 078.90	2 049 100.00
<b>Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>5 504 073.63</b>	<b>8 066 937.43</b>
<b>Investitionsbereich</b>		
Investitionen in Finanzanlagen	4 958 000.00	– 350 000.00
Investitionen Sachanlagen	– 40 872 566.25	– 26 999 099.21
Desinvestition Sachanlagen	2 600.00	2 022 500.00
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>– 35 911 966.25</b>	<b>– 25 326 599.21</b>
<b>Free Cashflow</b>	<b>– 30 407 892.62</b>	<b>– 17 259 661.78</b>
<b>Finanzierungsbereich</b>		
Geldzuflüsse aus kurz- und langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	35 728 169.31	17 733 434.10
Geldabflüsse aus kurz- und langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	– 874 420.00	– 1 350 000.00
Veränderung Genossenschaftskapital	41 097.40	55 546.75
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>34 894 846.71</b>	<b>16 438 980.85</b>
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>4 486 954.09</b>	<b>– 820 680.93</b>
<b>Nachweis Veränderung Flüssige Mittel</b>		
Flüssige Mittel am 1. Januar 2017	6 345 210.11	7 165 891.04
Flüssige Mittel am 31. Dezember 2017	10 832 164.20	6 345 210.11
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>4 486 954.09</b>	<b>– 820 680.93</b>

Der Vorstand hat auch für das Jahr 2018 ein ausgeglichenes Budget ausgearbeitet.

# Erfolgsrechnung 1.1. – 31.12.

	2017 / CHF	2016 / CHF
Mietzins ertrag	15 893 895.29	15 534 724.61
./. Leerstände	– 16 627.24	– 93 666.31
./. Mietzinsausfälle	– 3 765.65	0.00
Sonstige betriebliche Einnahmen	58 500.10	89 599.60
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>	<b>15 932 002.50</b>	<b>15 530 657.90</b>
Personal Betrieb	– 588 652.50	– 494 517.15
Fremdleistungen	– 3 423 662.18	– 2 659 947.34
Erneuerungsfonds allgemein	– 3 964 880.00	– 4 746 100.00
Wasser und Abwasser	– 541 569.60	– 610 922.25
Kehrichtabfuhr	– 95 691.90	– 121 245.20
Gebäudeversicherung	– 175 609.30	– 173 582.10
<b>Total Liegenschaftskosten</b>	<b>– 8 790 065.48</b>	<b>– 8 806 314.04</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>7 141 937.02</b>	<b>6 724 343.86</b>
Personal Geschäftsstelle	– 1 158 569.25	– 989 765.65
Entschädigung an Vorstand und Kommissionen	– 83 953.75	– 130 489.55
Revisionstelle	– 34 970.00	– 28 080.00
Sonstige Entschädigungen	– 37 029.25	– 35 733.65
Raumaufwand	– 210 979.25	– 210 286.52
Genossenschaftsaufwand	– 57 544.50	– 68 191.20
Sonstiger Sachaufwand	– 344 387.40	– 334 204.32
<b>Total Verwaltung</b>	<b>– 1 927 433.40</b>	<b>– 1 796 750.89</b>
Amortisationskonto	– 3 415 000.00	– 3 144 013.20
Ausserordentliche Abschreibungen	– 276 000.00	– 276 000.00
Abschreibung Mobilien, EDV, Fahrzeuge	– 49 819.50	– 60 138.25
<b>Total Abschreibung</b>	<b>– 3 740 819.50</b>	<b>– 3 480 151.45</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1 473 684.12</b>	<b>1 447 441.52</b>
Hypothekarzinsen	– 520 364.00	– 461 826.05
Zins Eigenhypotheken	– 761 850.00	– 975 590.00
Verzinsung Depositenkasse	– 921 740.20	– 931 422.55
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>– 2 203 954.20</b>	<b>– 2 368 838.60</b>
Finanzertrag	3 897.15	6 237.15
Ertrag Eigenhypotheken	761 850.00	975 590.00
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>765 747.15</b>	<b>981 827.15</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>35 477.07</b>	<b>60 430.07</b>
Ausserordentlicher Ertrag	39 892.62	12 582.00
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>75 369.69</b>	<b>73 012.07</b>
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	– 38 205.00	– 42 808.85
<b>Jahresgewinn</b>	<b>37 164.69</b>	<b>30 203.22</b>

# Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Reinertrages

	2017 / CHF	2016 / CHF
Bilanzgewinnvortrag	34 982.89	14 779.67
Jahresgewinn	37 164.69	30 203.22
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>72 147.58</b>	<b>44 982.89</b>
Zuweisung an die gesetzliche Reserven	10 000.00	10 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	62 147.58	34 982.89
<b>Total Gewinnverwendung</b>	<b>72 147.58</b>	<b>44 982.89</b>

# Bilanz per 31.12.

Aktiven	2017 / CHF	2016 / CHF
Flüssige Mittel	10 832 164.20	6 345 210.11
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– Forderungen gegenüber Mietern	40 133.40	13 099.15
– Forderungen gegenüber Dritten	1 772.70	1 220.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3 572 569.13	2 916 058.51
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>14 446 639.43</b>	<b>9 275 587.77</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
– Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	49 002.00	49 002.00
– Schuldbriefe im Eigenbesitz	50 790 000.00	55 748 000.00
Mobilien / EDV	60 112.00	72 000.00
Maschinen / Geräte / Fahrzeuge	106 005.00	119 600.00
<b>Immobilien</b>		
– Immobilien Zürich	125 614 001.80	125 614 001.80
– Wertberichtigung Zürich	./ 42 091 001.80	./ 40 558 001.80
– Immobilien Rümlang	15 167 598.00	15 167 598.00
– Wertberichtigung Rümlang	./ 6 459 598.00	./ 6 291 598.00
– Immobilien Effretikon	32 868 004.25	32 868 004.25
– Wertberichtigung Effretikon	./ 12 139 004.25	./ 11 749 004.25
– Land Moosburg	40 000.00	40 000.00
– Immobilien Tagelswangen	6 222 339.10	6 222 339.10
– Wertberichtigung Tagelswangen	./ 2 597 339.10	./ 2 552 339.10
– Immobilien Regensdorf	64 729 158.40	64 729 158.40
– Wertberichtigung Regensdorf	./ 13 520 158.40	./ 12 806 158.40
– Immobilien Schlieren	40 074 196.00	18 023 224.00
– Wertberichtigung Schlieren	./ 808 224.00	./ 243 224.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>207 099 972.00</b>	<b>188 464 000.00</b>
Baukonti	31 963 295.36	13 171 637.61
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	66 384.10	6 000.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>290 134 770.46</b>	<b>257 630 239.61</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>304 581 409.89</b>	<b>266 905 827.38</b>

(Erläuterung zu den kumulierten Abschreibungen auf Seite 18)



<b>Passiven</b>	<b>2017 / CHF</b>	<b>2016 / CHF</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Dritten	4 929 649.34	4 230 761.55
Passive Rechnungsabgrenzungen	4 721 372.62	6 581 152.30
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>9 651 021.96</b>	<b>10 811 913.85</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– Depositenkasse	55 796 783.74	55 105 034.43
– Hypotheken	174 710 000.00	140 548 000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
– Erneuerungsfonds	51 110 078.90	47 542 000.00
– Rückstellung Ersatzneubauten	1 949 625.00	1 673 625.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>283 566 487.64</b>	<b>244 868 659.43</b>
Anteilscheinkapital	6 402 500.00	6 381 700.00
Gesetzliche Reserve	2 940 000.00	2 930 000.00
Solidaritätsfonds	1 949 252.71	1 868 571.21
Gewinnvortrag	34 982.89	14 779.67
Jahresgewinn	37 164.69	30 203.22
<b>Eigenkapital</b>	<b>11 363 900.29</b>	<b>11 225 254.10</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>304 581 409.89</b>	<b>266 905 827.38</b>

# Anhang

## Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegung erfolgt nach Obligationenrecht.

Bewertung: Umlaufvermögen und Passiven zu Nominalwerten; Anlagevermögen zu Anschaffungswerten.

## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2017 / CHF	2016 / CHF
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Aufgelaufener Saldo aus Heizkostenabrechnung	3 364 533.68	2 546 907.71
Diverse	208 035.45	369 150.80
<b>Total aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>3 572 569.13</b>	<b>2 916 058.51</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Vorausbezahlte Mietzinse / Heiz- und Nebenkosten	4 106 546.10	3 084 784.05
Restschuld Kauf Mehrfamilienhaus Schlieren	0.00	3 000 000.00
Diverse	614 826.52	496 368.25
<b>Total passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>4 721 372.62</b>	<b>6 581 152.30</b>
<b>Depositenkasse</b>		
Stand am 1. Januar	55 105 034.43	52 121 600.33
Veränderung	91 865.76	2 381 057.60
Bruttozinsen		
./ Verrechnungssteuer	915 595.15	931 422.55
Gutschrift Nettozinsen	- 315 711.60	- 329 046.05
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>55 796 783.74</b>	<b>55 105 034.43</b>
<b>Davon Anteile der Vorstandsmitglieder und Geschäftsstelle</b>	<b>6 044 077.65</b>	<b>7 280 454.90</b>
<b>Wertberichtigungen (Amortisationskonti)</b>		
Stand am 1. Januar	74 200 325.55	72 868 934.35
+ Einlage (mindestens 0,50% vom Anlagewert exkl. Land)	3 415 000.00	3 144 013.20
./ Auflösung Wertberichtigung Siedlung 08	0.00	- 1 812 622.00
<b>Total Wertberichtigungen</b>	<b>77 615 325.55</b>	<b>74 200 325.55</b>

	2017 / CHF	2016 / CHF
<b>Erneuerungsfonds</b>		
Stand am 1. Januar	47 542 000.00	44 990 000.00
+ Einlagen	3 964 880.00	4 746 100.00
– Entnahmen für Siedlungen	– 396 801.10	– 2 194 100.00
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>51 110 078.90</b>	<b>47 542 000.00</b>
<b>Solidaritätsfonds</b>		
Stand am 1. Januar	1 868 571.21	1 788 324.46
+ Einnahmen aus Beiträgen	84 385.00	85 765.00
– Mietzinszuschüsse	– 3 703.50	– 5 518.25
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>1 949 252.71</b>	<b>1 868 571.21</b>
<b>Rückstellung für Ersatzneubauten</b>		
Stand am 1. Januar	1 673 625.00	1 900 525.00
+ Einlagen	276 000.00	276 000.00
– Entnahme Siedlung 08	0.00	– 502 900.00
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>1 949 625.00</b>	<b>1 673 625.00</b>
<b>Gesetzliche Reserve</b>		
Stand am 1. Januar	2 940 000.00	2 930 000.00
+ Einlage (nach GV-Beschluss)	10 000.00	10 000.00
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>2 950 000.00</b>	<b>2 940 000.00</b>
<b>Entschädigung Vorstand gemäss Reglement Rechnungswesen (Verfügung des Vorstehers des Finanzdepartementes vom 7. September 2010)</b>		
Entschädigung Basis Theoretische Mietzinssumme	102 619.70	101 703.85
Entschädigung Bautätigkeiten	69 187.40	63 822.85
<b>Total Sitzungsgelder und Jahresentschädigung (exkl. Sozialabgaben)</b>	<b>171 807.10</b>	<b>165 526.70</b>

	2017 / CHF	2016 / CHF
<b>Entschädigung Personal</b>		
Personal Geschäftsstelle	1 158 569.25	989 765.65
Personal Betrieb	588 652.50	494 517.15
<b>Total Entschädigung Personal inkl. Sozialleistungen</b>	<b>1 747 221.75</b>	<b>1 484 282.80</b>

#### Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen der Erfolgsrechnung

<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Auflösung diverse Rückstellungen / Abgrenzungen	750.25	4 835.80
Erbschaft J. Lusch	36 542.37	0.00
Gewinn aus Veräusserung von Anlagevermögen	2 600.00	0.00
Rückerstattung Steuern 2015	0.00	7 746.20
<b>Total ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>39 892.62</b>	<b>12 582.00</b>

#### Weitere Angaben gemäss Gesetz und Statuten

##### Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.

Stellenprozente	1620	1550
davon Auszubildende in Prozent	200	200

##### Verwendete Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten per 31.12.

<b>Grundpfandtitel lastend auf den Immobilien</b>		
nominal	277 773 000.00	159 273 000.00
davon in Eigenbesitz	50 790 000.00	55 748 000.00
<b>verpfändet für Sicherstellung eigener Verpflichtungen</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Darlehensgebern	123 920 000.00	84 800 000.00
Pfandrechtsmarge	103 063 000.00	18 725 000.00

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

<b>Siedlung</b>	<b>Versicherungswert in CHF per 1. 1.2018 (1025%)</b>	<b>Anlagekosten in CHF</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>
01 + 02	24 472 600.00	10 861 500.00	102
03	12 625 000.00	3 786 777.35	54
04	30 984 100.00	17 745 588.35	115
05	11 064 000.00	13 330 058.10	33
06	17 505 200.00	7 748 000.00	76
07	13 195 000.00	10 468 062.00	51
08	Ersatzneubau	Ersatzneubau	0
09	10 921 900.00	6 927 000.00	42
10	9 060 000.00	2 878 000.00	36
11	11 525 000.00	4 377 500.00	43
12	9 685 000.00	3 228 000.00	35
13	5 807 800.00	3 059 098.00	29
14	21 814 400.00	12 108 500.00	74
15	41 743 600.00	32 868 004.25	167
16	22 538 000.00	40 074 196.00	106
17	5 937 000.00	6 222 339.10	30
18	20 392 000.00	24 218 220.90	62
19	58 986 600.00	40 510 937.50	210
21	11 042 600.00	8 422 000.00	54
22	28 130 000.00	13 782 396.00	112
23	38 663 900.00	15 140 620.00	143
24	14 306 500.00	5 505 500.00	60
	<b>420 400 200.00</b>	<b>283 262 297.55</b>	<b>1634</b>

# Gesamtübersicht Objekte

## Wohnungen und gewerblich genutzte Objekte

Siedlung	Wohnungen				
	6 Zi.	5½ Zi.	5 Zi.	4½ Zi.	4 Zi.
01 Fabrikstr. 35, 37, 39; Josefstr. 162, 164; Röntgenstr. 56		1			19
02 Fabrikstr. 29, 31, 33; Heinrichstr. 123, 125					
03 Fabrikstr. 44; Josefstr. 161, 163, 165, 167, 169					5
04 Josefstr. 188, 190, 192; Ottostr. 5, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20					12
05 Albisstr. 142, 144, 146				15	
06 Hönggerstr. 101, 105; Im Sydefädeli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24					32
07 Erismannstr. 44, 46, 48, 50, 52; Kanzleist. 201					16
08 Holunderweg 28, 30; Regensbergstr. 193, 195, 197, 199					
09 Weisschau 2, 4, 4a, 4b				4	
10 Freihofstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12					
11 Hohlstr. 419, 421, 423, 425, 427, 429					3
12 Hohlstr. 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443					7
13 Rümlang: Obermattenstr. 2, 4, 6, 8, 10					3
14 Rümlang: Friedackerstr. 16; Obermattenstr. 1, 3, 5, 12, 14, 16; Tempelhofstr. 1, 3, 5			5		14
15 Effretikon: Illnauerstr. 38, 40; Rappenstr. 15, 17, 19, 34, 36, 38, 40, 42, 44		1	4	14	42
16 Schlieren: Schulstrasse 68, 96				2	
17 Tagelswangen: Huebstr. 25, 27, 29, 31					6
18 Regensdorf: Roosstr. 50a, 50b, 52a, 52b, 54a, 54b, 56, 58, 60		3	4	21	
19 Regensdorf: Ostring 36, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56; Watterstr. 54	1	22		40	
21 Kalkbreitestr. 85, 93, 95; Stationsstr. 50, 52, 54					
22 Haldenstr. 149, 151, 153; Friesenbergstr. 28, 32, 36, 40; Talwiesenstr. 146, 148, 150 Riedmattstr. 5, 9, 15, 17					12
23 Bucheggstr. 102, 104, 106, 110, 112, 114, 120, 122; Guggachstr. 38, 40, 42, 44, 46, 48 Langackerstr. 31, 33, 35; Spitzackerstr. 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17			3		9
24 Guggachstr. 37, 39, 41, 43, 45, 49, 51, 53, 55, 57, 59					13
	1	27	16	96	193

3½ Zi.	Wohnungen					Total	Kindergärten, Geschäfte, Büros, Lager	Siedl.	Erstellungsjahr Zukäufe
	3 Zi.	2½ Zi.	2 Zi.	1½ Zi.	1 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
8		9		1		33		5	2015
	40		2		2	76		6	1929
	23	3	9			51		7	1931
						0		8	im Ersatzneubau
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
82				22		106		16	1971 / 2016, 2017
3	7		10	4		30		17	1973 / 1990 + 1973 / 2008
28		6				62	3 Ateliers	18	2001
110		2	33		2	210	2 Praxen, 1 Ladenlokal	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		23	1931, 2008
	34		13			60		24	1940, 2008
259	604	123	266	41	8	1634			

# Bericht der Revisionsstelle



## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

### Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ), Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang, Fonds-Ausweis, und Anlageverzeichnis) der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

R. Schmidhauser

Zugelassener Revisionsexperte

Leitender Revisor

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. März 2018

Beilage:

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



Mitglied von EXPERTsuisse

Member of HLB International



# Organe der Genossenschaft

## Vorstand

<b>Präsident</b>	Christoph Trautweiler Roosstrasse 50a 8105 Regensdorf
<b>Vizepräsident</b>	Hugo Blattmann Kalkbreitestrasse 95 8003 Zürich
<b>Kassier</b>	Otto Buchmeier Vogelsangstrasse 7 8006 Zürich
<b>Aktuar</b>	Ruedi Mäder Quellenstrasse 12 8005 Zürich
<b>Beisitzerin</b>	Anita Dürst Josefstrasse 164 8005 Zürich
<b>Beisitzer</b>	Thomas Naegeli Im Sydefädeli 21 8037 Zürich
<b>Beisitzer</b>	Damir Trakic Illnauerstrasse 40 8307 Effretikon
<b>Vertreter der Stadt Zürich</b>	Martin Bischofberger Leonhard-Ragaz-Weg 9 8055 Zürich
<b>Revisionsstelle</b>	Ostschweizerische Treuhand Zürich AG Telefon 044 298 88 44
<b>Schlichtungs- kommission</b>	Peter Bauer Spiegelgasse 16 8001 Zürich Antonella Leonforte Im Sydefädeli 20 8037 Zürich Werner Schoch Rappenstrasse 44 8307 Effretikon

<b>Geschäftsstelle</b>	Ottostrasse 5 8005 Zürich Telefon 043 366 67 00 Fax 043 366 67 99
	Öffnungszeiten Montag bis Freitag 08.00 – 11.30 Uhr 13.30 – 16.00 Uhr
<b>Briefadresse</b>	Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) Postfach 1468 8031 Zürich
<b>Webseite</b>	<a href="http://www.roentgenhof.ch">www.roentgenhof.ch</a>
<b>E-Mail</b>	<a href="mailto:roentgenhof@roentgenhof.ch">roentgenhof@roentgenhof.ch</a>

## Personal

<b>Geschäftsstelle</b>	Tatjana Horvath, Geschäfts- führerin Roger Müller, Leiter Bau Christian Daeniker, Leiter Finanzen Tobias Dürst, Leiter Bewirtschaftung Ingrid Kohler, Bewirtschafterin Patricia Kull, Sachbearbeiterin Sekretariat Alessio Miglio, Auszubildender Deborah Mäder, Auszubildende
<b>Hauswarte</b>	Oliver Balzer Esther Bisculm Andreas Brechbühl Roberto Carecci Cédric Diebold Silvio Hausammann Sandro Holliger Antonio Mele

# Investitionsprogramm 2017 – 2041

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






Das Investitionsprogramm wird periodisch den aktuellen Umständen und Entwicklungen angepasst und an der Generalversammlung präsentiert. Das vorliegende Programm hat keine wesentlichen Änderungen erfahren.

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

Das Investitionsprogramm wird durch die Gruppe «Invest» betreut, bestehend aus den Vorstandsmitgliedern Christoph Trautweiler und Damir Trakic, dem Vorsitzenden der Baukommission Roger Müller sowie unserer Geschäftsführerin Tatjana Horvath (Stand Ende 2017). Die Gruppe «Invest» wird bei der Beurteilung über den Zustand der Siedlungen von fachkundigen Architekturbüros unterstützt. Dabei fließen Kriterien der Ökonomie, der Ökologie und der Sozialverträglichkeit gleichermassen mit ein.

# Investitionsprogramm 2017 – 2041

Siedl.	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
01+02													
03													
04													
05													
06													
07													
08													
09													
10–12													
13													
14													
15													
16													
17													
18													
19													
21													
22													
23													
24													

	Ersatzneubau
	Grosszyklische Erneuerung
	• GV Beschluss durch die Generalversammlung
	Baukommission
	Architekturwettbewerb

2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	Siedl.
												01+02
												03
											>2043	04
											>2045	05
■												06
				■	■	■	■					07
												08
												09
												10-12
												13
												14
■												15
												16
												17
		■	■	■	■							18
											>2042	19
■	■	■	■	■								21
												22
■	■	■	■									23
												24





röntgenhof