

93. Jahresbericht und Rechnung

2018

röntgenhof



# Inhalt

Einladung zur Generalversammlung	4
Jahresbericht 2018	5
Zu den Siedlungen / Baukommissionen	9
Jahresrechnung 2018	12
Erfolgsrechnung	14
Antrag des Vorstandes	15
Bilanz	16
Anhang	18
Anlageverzeichnis	21
Gesamtübersicht Objekte	22
Bericht der Revisionsstelle	24
Organe der Genossenschaft	25
Investitionsprogramm 2018 – 2042	26

# Einladung zur 93. ordentlichen Generalversammlung

am Donnerstag, 6. Juni 2019, 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 freundlich einladen. Wir bitten Sie, die Anmeldekarte bis spätestens Donnerstag, 23. Mai 2019 an unsere Geschäftsstelle zu retournieren.

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

## Traktanden

- 1 Begrüssung / Einleitung
- 2 Wahl der Stimmenzähler/-innen
- 3 Abnahme des Jahresberichtes
- 4
  - a) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
  - b) Abnahme der Jahresrechnung
  - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
  - d) Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführerin
- 5
  - a) Wahl der Vorstandsmitglieder
  - b) Wahl der Präsidentin / des Präsidenten
  - c) Wahl der Kassierin / des Kassiers
  - d) Wahl der Revisionsstelle
  - e) Wahl der Schlichtungskommission
- 6 Information Investitionsprogramm
- 7 Verschiedenes

## Vorwort des Präsidenten

2018 war ein intensives und erfolgreiches Jahr für die GBRZ. So konnten wir die Siedlung 16 mit dem zweiten Hochhaus an der Schulstrasse 68 in Schlieren und der neuen Zentralheizung erweitern.

Wie geplant wurden im Mai die grosszyklischen Küchen-/Bad-Erneuerungen an der Josefstrasse 161 und an der Fabrikstrasse 44 gestartet, diese wurden erfolgreich ausgeführt.

Ein ganz besonderer Moment für die GBRZ war, als im August der Ersatzneubau Holunderhof in Zürich Oerlikon nach zwei Jahren Bauzeit durch zurückkehrende und neue Bewohner der Siedlung 8 bezogen werden konnte. Darauf folgte der Start zur grosszyklischen Erneuerung der Siedlung 9 (Weisshau) in Zürich Seebach, welche im unbebauten Zustand durchgeführt werden muss. Im Oktober wurde dann auch der Ersatzneubau an der Hohl-/Freihofstrasse in Angriff genommen, wo im Letzquartier 173 Wohnungen für die Genossenschafter entstehen werden. Das publizierte Langzeit-Investitionsprogramm der GBRZ hat sich als stimmig erwiesen und konnte entsprechend umgesetzt werden.

Auch bei der Verwaltung und der ganzen Geschäftsstelle wurde der im Vorjahr begonnene Wandel weiter umgesetzt. Dank grossem Einsatz unserer Geschäftsführerin Tatjana Horvath konnten für die GBRZ während dem Jahr weitere engagierte Mitarbeitende gewonnen und alle vakanten Positionen besetzt werden. Dabei haben die Teams unter der Leitung der Geschäftsführerin jederzeit das Tagesgeschäft professionell sichergestellt und die Auswirkungen der Veränderungen so weit wie möglich minimiert.

Die Genossenschafter wurden im vierteljährlich erscheinenden «am-Puls» über die Veränderungen informiert und neue Mitarbeitende wurden vorgestellt. Über den Stand der aktuellen und der kommenden Bautätigkeiten wurden sowohl an den Mieterinformationsanlässen sowie auch an der ordentlichen 92. GV vom 7. Juni 2018 mit erfreulichen 415 Anmeldungen orientiert.

Im Rahmen der langfristigen Mietzinsplanung und der finanziellen Gesundheit der GBRZ mussten im Oktober Mietzinse dem Niveau der Kostenmiete angepasst werden. Dabei wurde die anhaltend gespannte Situation der Finanzmärkte um die niedrigen Leitzinssätze berücksichtigt. Diese werden auch weiterhin genau von uns weiterverfolgt. Wie der Jahresrechnung und dem Abschluss zu entnehmen sind, steht die GBRZ nach wie vor auf einem soliden Fundament. Dies dank der professionellen und vorausschauenden Arbeit aller Beteiligten. Davon konnte sich der Vorstand an den monatlichen Vorstandssitzungen überzeugen. An einem internen Vorstands-Workshop wurde zudem die strategische Ausrichtung der GBRZ überprüft und bestätigt.

Dem ganzen Vorstand, der Geschäftsführerin sowie allen Mitarbeitenden der GBRZ danke ich für die intensive und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ihr Präsident  
Christoph Trautweiler

### Geschäftsverkehr 2018

An 11 Vorstandssitzungen und 1 ausserordentlichen Vorstandssitzung wurden die laufenden Geschäfte behandelt. Ebenfalls wurden verschiedene BK-Sitzungen im Zusammenhang mit den Ersatz-/Neubauten der Siedlungen 8 und 10 bis 12 sowie mit den Sanierungen der Siedlungen 1 bis 3 und 9 abgehalten. Details dazu sind dem Investitionsprogramm zu entnehmen.

Während des gesamten Geschäftsverkehrs 2018 haben die hohe Bauaktivität, Mietzinsanpassungen sowie die Einarbeitung der neuen Mitarbeitenden die Geschäftsstelle stark gefordert. Sie war ohne Unterbruch das ganze Jahr mit Umsiedlungen, Entmietungen, Erstvermietungen und Wiedervermietungen beschäftigt.

Im August war es dann endlich so weit, der Ersatz-/Neubau der Siedlung 8 (Holunderhof) war fertiggestellt und die 95 Wohnungen waren für die Mieter und Mieterinnen bezugsbereit. Kurz nach diesem Bauabschluss startete die Geschäftsstelle schon wieder mit zwei grossen neuen Bauprojekten.

Der Abbruch der Siedlungen 10 bis 12 (Hohl-/Freihofstrasse) konnte dank gewissenhafter Planung ohne Zwischenfälle in Angriff genommen werden. Zeitgleich lief in der Siedlung 9 (Weisschau) die Gesamtanierung an. Ausserdem stand im Zeitraum von April bis November noch ein drittes Bauprojekt an: die Strangsanierung von Küchen und Bädern in 54 Wohnungen der Siedlung 3. Dank der installierten Wohncontainer konnten die Mieterinnen und Mieter während der gesamten Sanierung am Standort an der Josefstrasse wohnen bleiben.

Die Heizungssanierung der Liegenschaft Schulstrasse 68 wurde durch Dritte begleitet. Mängel der Heizung zur Aufbereitung von Warmwasser

konnten durch die Dienstleister bis Jahresende noch nicht zu unserer vollsten Zufriedenheit behoben werden. Diesbezüglich wurde Anfang 2019 eine Aussprache mit den Verantwortlichen geführt.

Die Geschäftsstelle organisierte zwei Veranstaltungen. Eine davon fand im Pfarrhaus St. Josef im November statt. Die Geschäftsstelle begrüusste die Mieter der Siedlung 1 zusammen mit den Architekten und der Bauleitung. Es wurde über den geplanten Baubeginn, die Bauzeit und die Beeinträchtigung während der Bauzeit, die Provisorien, die Verbesserungen sowie über die Veränderung der Mieten informiert. Im Anschluss wurde zu einem kleinen Apéro eingeladen. Erfreulicherweise besuchten rund 50 Bewohnerinnen und Bewohner diese Veranstaltung. Im gleichen Monat fand in Schlieren im Dachgeschoss des Restaurants Stürmeierhuus die Mieterbegrüssung der im Dezember 2017 erworbenen Liegenschaft Schulstrasse 68 statt. Die Mieter wurden vom Vorstand sowie von der Geschäftsstelle über die Vorteile einer Genossenschaftsmitgliedschaft informiert. Auch hier wurde im Anschluss zu einem Apéro geladen.

Im Personalbereich haben wir Strukturen angepasst, eine neue internetbasierte, mobile Zeiterfassung eingeführt und diverse Arbeitsplätze aufgefrischt. Der Personalaufwand ist etwas gestiegen. Aufgrund der vielen Vertragsabschlüsse, ausgelöst durch die Erstvermietung im Holunderhof und die Umsiedlungen in der Hohl-/Freihofstrasse und im Weisschau, kam auch temporäres Personal zum Einsatz. Das Engagement der Mitarbeitenden war gross und dank der guten Zusammenarbeit konnten alle Arbeiten termingerecht erledigt werden.

**Generalversammlung**

Die 92. ordentliche Generalversammlung fand am Donnerstag, 7. Juni 2018 im Swissôtel Oerlikon im 1. Stock statt.

Um 20.30 Uhr wurde die Generalversammlung geschlossen. Im Anschluss waren alle Anwesenden zu einem Nachtessen eingeladen und nutzten die Gelegenheit für intensive Gespräche.

Das Protokoll der GV wurde am 3. Juli 2018 vom Vorstand einstimmig genehmigt und kann von den Mitgliedern schriftlich oder telefonisch angefordert werden.

**Schlichtungskommission 2018**

Das Jahr 2018 war für die Schlichtungskommission ein erfreuliches Jahr. Die Mieter hatten während 12 Monaten praktisch keine Differenzen mit- oder untereinander. Kleinere Konflikte, welche in allen Bereichen des menschlichen Zusammenlebens entstehen können, konnten durch offene Aussprachen untereinander, über die Geschäftsstelle oder dann über die Schlichtungskommission konstruktiv gelöst 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

---

Unter dem Jahr gab es diverse Anlässe der aktiven Siedlungskommissionen, was uns alle sehr gefreut hat. Es werden alle weiterhin ermuntert, an den Anlässen teilzunehmen oder selber in einer SiKo aktiv zu werden. Dies stärkt den genossenschaftlichen Zusammenhalt nachhaltig.

Insbesondere werden das Engagement und der unermüdliche Einsatz der Kommissionen und ihrer Helfer/-innen in den Diensten der Genossenschaftler herzlich verdankt.



## **Ein herausforderndes Jahr**

Wie Sie wissen, ist seit dem 1. Mai 2018 Timur Ocak neu als Leiter Bau bei der GBRZ tätig. Sämtliche Projektübernahmen waren für ihn eine grosse Herausforderung. Da die Konstrukte der Organisationen schon bestehend waren, musste er sich gründlich in die Projekte einarbeiten, damit die Bau- und Planungsprozesse reibungslos getätigt werden konnten. In dieser Zeit bekam er die Unterstützung vom Leiter Betriebsunterhalt und der Bewirtschaftung, denen die Aufgaben des ehemaligen Leiters Bau zwischenzeitlich übertragen wurden.

Die Siedlung 3 wurde unter Beachtung des Denkmalschutzes umfassend saniert. In den 54 Wohnungen wurden Küchen, Bäder und Fenster erneuert. Gleichzeitig wurde die Fassade neu gestrichen und die Balkone in 24 Wohnungen wurden vergrössert. Die Neugestaltung der Umgebung erfolgte im Frühjahr 2019.

Die Sanierung wurde im bewohnten Zustand durchgeführt, keine einfache Zeit für die Mieterinnen und Mieter. Sie zeigten aber viel Geduld und Verständnis während der Bauzeit.

Im Sommer 2018 wurde das Baugesuch für die grosszyklische Sanierung mit Balkonanbauten der Siedlungen 1 und 2 an das Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich eingereicht. Im November 2018 fand ein Mieterinformationsanlass statt, bei dem die Bewohner über den genauen Ablauf der Sanierung im Jahr 2019 informiert wurden.

Die Inbetriebnahme des Holunderhofs war erfolgreich und der Bezug konnte etappenweise zwischen Juli und September 2018 erfolgen. Im vergangenen Jahr haben vorallem die Baumaterialien zu spannenden Diskussionen Anlass gegeben: Einerseits betraf dies den Farbton der

Fassade sowie die Bodenbeläge, die einschichtig mit einem PU-Belag ausgeführt worden sind. Wir sind überzeugt, die richtige Wahl getroffen zu haben.

Termingerecht startete im Herbst 2018 die umfangreiche Sanierung mit der Aufstockung von zwei Etagen in Holzbauweise in der Siedlung 9 (Weissau). Der erste Teil des Berichtjahres war noch geprägt durch die Projektierungsarbeiten. Nachdem die Baufreigabe eingetroffen war, konnten wir mit der Gesamtsanierung termingerecht im Oktober 2018 starten. Da die durchgeführten Schadstoffanalysen keine grossen Mängel ergaben, konnten die Rückbau- und Recycling- resp. Entsorgungsarbeiten sehr zügig vorangetrieben werden. Vor Jahresende wurde nicht nur das Gebäude freigeräumt, sondern bereits ein Teil der besonderen statischen Massnahmen geklärt und für die Vorbereitung in Ausführung gebracht.

Unser grösstes und ebenfalls spannendes Projekt ist der Ersatzneubau Hohl-/Freihofstrasse der Siedlungen 10 bis 12. Es handelt sich um ein Neubauprojekt von 173 Wohnungen.

Im Sommer 2018 konnten alle Wohnungen leergeräumt der Totalunternehmung übergeben werden. Dadurch konnte schon vor Baufreigabe mit der Schadstoffsanierung begonnen werden. Anfang Herbst 2018 wurde die Baufreigabe vom Hochbauamt der Stadt Zürich definitiv erteilt. Somit konnte mit den Abbrucharbeiten der Mehrfamilienhäuser begonnen werden. Bereits Ende 2018 war die ganze Siedlung geräumt und bereit für die Aushubarbeiten.

### Ausblick

Im Jahr 2019 befassen wir uns unter Anderem mit der Liegenschaft an der Schulstrasse 96 in Schlieren, diese gehört zur Siedlung 16. Hier stehen Abklärungen bezüglich den eingriffstiefen der Machbarkeitsstudien im Vordergrund. Ziel ist es, bis Frühling 2019 den genauen Projektumfang definieren zu können.

Für die Liegenschaft der Siedlung 17 an der Huebstrasse in Tagelswangen entwickeln wir derzeit einen privaten Gestaltungsplan. Ziel ist es, dass der Gestaltungsplan bis Ende 2019 von Gemeinde und Kanton bewilligt wird.

### Mieterwechsel / Mitgliederbestand

#### Mieterwechsel Wohnungen

Siedlung	Wohnungszahl	Neumieter	interne Wechsel	Total	Prozent	Vorjahr
01	54	2	6	8	14,8	7,5
02	49	5	3	8	16,3	2,0
03	54	2	1	3	5,6	5,6
04	115	8	5	13	11,3	5,2
05	33	2	0	2	6,1	0,0
06	76	2	5	7	9,2	1,3
07	51	3	4	7	13,7	3,9
08*	95	95	3	98	103,2	0
09	0	0	0	0	0	4,8
10	0	0	0	0	0	5,6
11	0	0	0	0	0	4,7
12	0	0	0	0	0	8,6
13	29	2	0	2	6,9	6,9
14	74	2	1	3	4,1	1,4
15	167	10	7	17	10,2	4,2
16	106	7	9	16	15,1	3,8
17	30	1	1	2	6,7	10,0
18	62	2	1	3	4,8	8,1
19	210	5	6	11	5,2	2,4
21	54	1	1	2	3,7	1,9
22	112	4	5	9	8,0	0,9
23	144	11	5	16	11,1	6,3
24	60	1	4	5	8,3	8,3
<b>Total</b>	<b>1575</b>	<b>165</b>	<b>67</b>	<b>232</b>	<b>14,7</b>	<b>4,2</b>

\*Neu Bezug 2018

Total: Interne 67; Neumieter 165; Wechsel 232; Vorjahr 69

#### Der Mitgliederbestand setzte sich per 31. Dezember 2018 wie folgt zusammen:

Mitglieder mit einem Mietobjekt	1461
Mitglieder ohne ein Mietobjekt	107

## Unsere verstorbenen

### Genossenschaftsmitglieder

Elide Gabellini-Bianchini, Fabrikstrasse 35, 8005 Zürich
Hermann Baumann, Ottostrasse 12, 8005 Zürich
Paul René Leuenberger-Haidam, Josefstrasse 190, 8005 Zürich
Roman Gubler, Im Sydefädeli 24, 8037 Zürich
Adolf Gwerder-Suter, Hönggerstrasse 101, 8037 Zürich
Klara Baumann-Leuppi, Hönggerstrasse 101, 8037 Zürich
Walter Menzi, Obermattenstrasse 4, 8153 Rümlang
Marcel Mändli, Friedackerstrasse 16, 8153 Rümlang
Gottfried Aregger, Rappenstrasse 15, 8307 Effretikon
Erna Alexander, Rappenstrasse 40, 8307 Effretikon
Hermann Alexander, Rappenstrasse 40, 8307 Effretikon
Annemarie Gysling, Rappenstrasse 40, 8307 Effretikon
Ruth Haupt-Huber, Roosstrasse 52b, 8105 Regensdorf
Monika Wunderli, Roosstrasse 52b, 8105 Regensdorf
Karl Gschwend, Watterstrasse 54, 8105 Regensdorf
Fritz Widmer-Oeschger, Stationsstrasse 54, 8003 Zürich
Pasquale Piccinno-Faieta, Haldenstrasse 153, 8055 Zürich
Hans Gnägi, Haldenstrasse 149, 8055 Zürich
Konrad Jakob Lüchinger, Guggachstrasse 55, 8057 Zürich
Hans Zürcher, Guggachstrasse 55, 8057 Zürich

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

## Geburten

### Folgende Geburten wurden uns gemeldet

Siedlung 1	Edoardo Gabriel Crawford
Siedlung 1	Max Caspar Gerber
Siedlung 1	Haroun Nussbaumer
Siedlung 1	Paula Lynn Nänni
Siedlung 2	Olivia Franko
Siedlung 2	Raphael Christoph Geiger
Siedlung 4	Soel Talaya Bachmann
Siedlung 5	Cosmo Odin August Andreae
Siedlung 5	Max Vito Widmer
Siedlung 5	Julian Derrer
Siedlung 6	Carl Anthony Schuler
Siedlung 8	Leo Johann Werthmüller
Siedlung 8	Ben Sean Naegeli
Siedlung 8	Milo Gian Bauer
Siedlung 8	Isabella Brender
Siedlung 14	Vincent Eugen Meier
Siedlung 19	Sienna Carecci
Siedlung 21	Amanda Claire Hüberli
Siedlung 21	Gloria Colmenero-Nanzer
Siedlung 23	Björn Aeschlimann
Siedlung 23	Lucy Dorothea Hochuli
Siedlung 23	Jodok Blumer

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. Ein besonderer Dank geht an alle Siedlungskommissionen für ihr Engagement und die vielen tollen Aktivitäten in den Siedlungen.

Ebenfalls danken möchten wir der Revisionsstelle sowie der Schlichtungskommission für ihren Einsatz im Dienste und zum Wohle unserer Genossenschaft.

Der Vorstand

**Vorwort zur Jahresrechnung 2018**

Wie bereits in den Vorjahren sind die Einlagen in den Erneuerungsfonds der Liegenschaftskosten zugeordnet, während der Finanzaufwand an den Schluss der Erfolgsrechnung platziert wurde und somit nicht im betrieblichen Nettoerfolg enthalten ist. Die Erfolgsrechnung wird als Absatz-erfolgsrechnung dargestellt.

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

# Jahresrechnung 2018

Das Geschehen wird wiederum durch die Geldflussrechnung dokumentiert:

	2018 / CHF	2017 / CHF
<b>Geschäftsbereich</b>		
Jahresgewinn	28 043.81	37 164.69
Abschreibungen auf Anlagevermögen	4 463 974.70	3 740 819.50
<b>Cash flow</b>	<b>4 492 018.51</b>	<b>3 777 984.19</b>
Veränderung kurzfristige Forderungen	5 501.65	– 27 586.95
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	1 231 726.45	– 656 510.62
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	– 3 256 743.53	698 887.79
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	– 370 479.64	– 1 856 779.68
Veränderung übrige langfristige Verbindlichkeiten	2 303 525.10	3 568 078.90
<b>Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>4 405 548.54</b>	<b>5 504 073.63</b>
<b>Investitionsbereich</b>		
Investitionen in Finanzanlagen	5 800 000.00	4 958 000.00
Investitionen Sachanlagen	– 17 217 697.75	– 40 872 566.25
Desinvestition Sachanlagen	0.00	2 600.00
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>– 11 417 697.75</b>	<b>– 35 911 966.25</b>
<b>Free Cashflow</b>	<b>– 7 012 149.21</b>	<b>– 30 407 892.62</b>
<b>Finanzierungsbereich</b>		
Geldzuflüsse aus kurz- und langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	25 500 000.00	35 728 169.31
Geldabflüsse aus kurz- und langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	– 17 235 353.19	– 874 420.00
Veränderung Genossenschaftskapital	628 984.58	41 097.40
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8 893 631.39</b>	<b>34 894 846.71</b>
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>1 881 482.18</b>	<b>4 486 954.09</b>
<b>Nachweis Veränderung Flüssige Mittel</b>		
Flüssige Mittel am 1. Januar 2018	10 832 164.20	6 345 210.11
Flüssige Mittel am 31. Dezember 2018	12 713 646.38	10 832 164.20
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>1 881 482.18</b>	<b>4 486 954.09</b>

# Erfolgsrechnung 1.1. – 31.12.

	2018 / CHF	2017 / CHF
Mietzins ertrag	17 621 555.86	15 893 895.29
./. Leerstände <sup>1)</sup>	- 283 870.76	- 16 627.24
./. Mietzinsausfälle	- 2 053.85	- 3 765.65
Sonstige betriebliche Einnahmen	147 481.20	58 500.10
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>	<b>17 483 112.45</b>	<b>15 932 002.50</b>
Personal Betrieb	- 614 514.42	- 588 652.50
Fremdleistungen	- 2 339 210.61	- 3 423 662.18
Erneuerungsfonds allgemein	- 5 246 700.00	- 3 964 880.00
Wasser und Abwasser	- 503 090.25	- 541 569.60
Kehrichtabfuhr	- 95 186.50	- 95 691.90
Gebäudeversicherung	- 171 881.00	- 175 609.30
<b>Total Liegenschaftskosten</b>	<b>- 8 970 582.78</b>	<b>- 8 790 065.48</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>8 512 529.67</b>	<b>7 141 937.02</b>
Personal Geschäftsstelle	- 1 424 241.30	- 1 158 569.25
Entschädigung an Vorstand und Kommissionen	- 109 251.03	- 83 953.75
Revisionstelle	- 26 566.30	- 34 970.00
Sonstige Entschädigungen	- 71 618.76	- 37 029.25
Raumaufwand	- 261 359.54	- 210 979.25
Genossenschaftsaufwand	- 63 006.29	- 57 544.50
Sonstiger Sachaufwand	- 520 774.35	- 344 387.40
<b>Total Verwaltung</b>	<b>- 2 476 817.57</b>	<b>- 1 927 433.40</b>
Amortisationskonto	- 4 415 700.00	- 3 415 000.00
Ausserordentliche Abschreibungen	0.00	- 276 000.00
Abschreibung Mobilien, EDV, Fahrzeuge	- 48 274.70	- 49 819.50
<b>Total Abschreibung</b>	<b>- 4 463 974.70</b>	<b>- 3 740 819.50</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1 571 737.40</b>	<b>1 473 684.12</b>
Hypothekarzinsen	- 668 983.00	- 520 364.00
Anleihezinsen	- 6 458.35	0.00
Zins Eigenhypotheken	- 674 850.00	- 761 850.00
Verzinsung Depositenkasse	- 825 224.74	- 921 740.20
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>- 2 175 516.09</b>	<b>- 2 203 954.20</b>
Finanzertrag	3 472.50	3 897.15
Ertrag Eigenhypotheken	674 850.00	761 850.00
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>678 322.50</b>	<b>765 747.15</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>74 543.81</b>	<b>35 477.07</b>
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	39 892.62
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>74 543.81</b>	<b>75 369.69</b>
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	- 46 500.00	- 38 205.00
<b>Jahresgewinn</b>	<b>28 043.81</b>	<b>37 164.69</b>

<sup>1)</sup> Mehrheitlich Leerstände durch bevorstehende Ersatzneubauten und Sanierungen in den Siedlungen.

# Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Reinertrages

	2018 / CHF	2017 / CHF
Bilanzgewinnvortrag	62 147.58	34 982.89
Jahresgewinn	28 043.81	37 164.69
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>90 191.39</b>	<b>72 147.58</b>
Zuweisung an die gesetzliche Reserven	10 000.00	10 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	80 191.39	62 147.58
<b>Total Gewinnverwendung</b>	<b>90 191.39</b>	<b>72 147.58</b>

# Bilanz per 31.12.

Aktiven	2018 / CHF	2017 / CHF
Flüssige Mittel	12 713 646.38	10 832 164.20
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– Forderungen gegenüber Mietern	36 004.45	40 133.40
– Forderungen gegenüber Dritten	400.00	1 772.70
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2 340 842.68	3 572 569.13
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>15 090 893.51</b>	<b>14 446 639.43</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
– Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	49 002.00	49 002.00
– Schuldbriefe im Eigenbesitz	44 990 000.00	50 790 000.00
Mobilien / EDV	110 400.00	60 112.00
Maschinen / Geräte / Fahrzeuge	84 000.00	106 005.00
<b>Immobilien</b>		
– Immobilien Zürich	155 559 501.80	125 614 001.80
– Wertberichtigung Zürich	./ 39 299 001.80	./ 42 091 001.80
– Immobilien Rümlang	15 167 598.00	15 167 598.00
– Wertberichtigung Rümlang	./ 6 624 598.00	./ 6 459 598.00
– Immobilien Effretikon	32 868 004.25	32 868 004.25
– Wertberichtigung Effretikon	./ 12 521 004.25	./ 12 139 004.25
– Land Moosburg	40 000.00	40 000.00
– Immobilien Tagelswangen	6 222 339.10	6 222 339.10
– Wertberichtigung Tagelswangen	./ 2 641 339.10	./ 2 597 339.10
– Immobilien Regensdorf	64 729 158.40	64 729 158.40
– Wertberichtigung Regensdorf	./ 14 221 158.40	./ 13 520 158.40
– Immobilien Schlieren	40 074 196.00	40 074 196.00
– Wertberichtigung Schlieren	./ 1 362 224.00	./ 808 224.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>237 991 472.00</b>	<b>207 099 972.00</b>
Baukonti	11 847 610.41	31 963 295.36
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	46 247.92	66 384.10
<b>Anlagevermögen</b>	<b>295 118 732.33</b>	<b>290 134 770.46</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>310 209 625.84</b>	<b>304 581 409.89</b>

(Erläuterung zu den kumulierten Abschreibungen auf Seite 18)



<b>Passiven</b>	<b>2018 / CHF</b>	<b>2017 / CHF</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Dritten	1 672 905.81	4 929 649.34
Passive Rechnungsabgrenzungen	4 350 892.98	4 721 372.62
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>6 023 798.79</b>	<b>9 651 021.96</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– Depositenkasse	54 461 430.55	55 796 783.74
– Hypotheken	174 310 000.00	174 710 000.00
– Anleihen	10 000 000.00	0.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
– Erneuerungsfonds	53 413 604.00	51 110 078.90
– Rückstellung Ersatzneubauten	0.00	1 949 625.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>292 185 034.55</b>	<b>283 566 487.64</b>
Anteilscheinkapital	6 930 200.00	6 402 500.00
Gesetzliche Reserve	2 950 000.00	2 940 000.00
Solidaritätsfonds	2 030 401.11	1 949 252.71
Gewinnvortrag	62 147.58	34 982.89
Jahresgewinn	28 043.81	37 164.69
<b>Eigenkapital</b>	<b>12 000 792.50</b>	<b>11 363 900.29</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>310 209 625.84</b>	<b>304 581 409.89</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

	2018 / CHF	2017 / CHF
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Aufgelaufener Saldo aus Heizkostenabrechnung	2 237 401.88	3 364 533.68
Diverse	103 440.80	208 035.45
<b>Total aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>2 340 842.68</b>	<b>3 572 569.13</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Vorausbezahlte Mietzinse / Heiz- und Nebenkosten	2 852 836.68	4 106 546.10
Rückstellung Bauabrechnung	1 248 330.35	0.00
Diverse	249 725.95	614 826.52
<b>Total passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>4 350 892.98</b>	<b>4 721 372.62</b>
<b>Depositenkasse</b>		
Stand am 1. Januar	55 796 783.74	55 105 034.43
Veränderung	- 1 875 677.99	91 865.76
Bruttozinsen	826 984.15	915 595.15
./. Verrechnungssteuer	- 286 659.35	- 315 711.60
Gutschrift Nettozinsen	540 324.80	599 883.55
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>54 461 430.55</b>	<b>55 796 783.74</b>
<b>Davon Anteile der Vorstandsmitglieder und Geschäftsstelle</b>	<b>6 782 990.73</b>	<b>6 044 077.65</b>
<b>Wertberichtigungen (Amortisationskonti)</b>		
Stand am 1. Januar	77 615 325.55	74 200 325.55
+ Einlage (mindestens 0,50% vom Anlagewert exkl. Land)	4 415 700.00	3 415 000.00
./. Auflösung Wertberichtigung Siedlungen 10, 11, 12	- 5 361 700.00	0.00
<b>Total Wertberichtigungen</b>	<b>76 669 325.55</b>	<b>77 615 325.55</b>

	2018 / CHF	2017 / CHF
<b>Erneuerungsfonds</b>		
Stand am 1. Januar	51 110 078.90	47 542 000.00
+ Einlagen	5 252 425.10	3 964 880.00
./. Auflösung Siedlungen 10, 11, 12	– 2 948 900.00	– 396 801.10
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>53 413 604.00</b>	<b>51 110 078.90</b>
<b>Solidaritätsfonds</b>		
Stand am 1. Januar	1 949 252.71	1 868 571.21
+ Einnahmen aus Beiträgen	83 590.00	84 385.00
– Mietzinszuschüsse	– 2 441.60	– 3 703.50
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>2 030 401.11</b>	<b>1 949 252.71</b>
<b>Rückstellung für Ersatzneubauten</b>		
Stand am 1. Januar	1 949 625.00	1 673 625.00
+ Einlagen	0.00	276 000.00
./. Auflösung Siedlungen 8, 10	– 1 949 625.00	0.00
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>0.00</b>	<b>1 949 625.00</b>
<b>Gesetzliche Reserve</b>		
Stand am 1. Januar	2 950 000.00	2 940 000.00
+ Einlage (nach GV-Beschluss)	10 000.00	10 000.00
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>2 960 000.00</b>	<b>2 950 000.00</b>
<b>Entschädigung Vorstand gemäss Reglement Rechnungswesen (Verfügung des Vorstehers des Finanzdepartementes vom 7. September 2010)</b>		
Entschädigung Basis Theoretische Mietzinssumme	102 498.70	102 619.70
Entschädigung Bautätigkeiten	67 213.07	69 187.40
<b>Total Sitzungsgelder und Jahresentschädigung (exkl. Sozialabgaben)</b>	<b>169 711.77</b>	<b>171 807.10</b>

	2018 / CHF	2017 / CHF
<b>Entschädigung Personal</b>		
Personal Geschäftsstelle	1 424 241.30	1 158 569.25
Personal Betrieb	614 514.42	588 652.50
<b>Total Entschädigung Personal inkl. Sozialleistungen</b>	<b>2 038 755.72</b>	<b>1 747 221.75</b>

#### Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen der Erfolgsrechnung

<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Auflösung diverse Rückstellungen / Abgrenzungen	0.00	750.25
Erbschaft J. Lusch	0.00	36 542.37
Gewinn aus Veräusserung von Anlagevermögen	0.00	2 600.00
<b>Total ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>0.00</b>	<b>39 892.62</b>

#### Weitere Angaben gemäss Gesetz und Statuten

##### Anzahl Vollzeitstellen in % per 31.12.

Stellenprozente	1780	1620
davon Auszubildende in Prozent	0	200

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

<b>Grundpfandtitel lastend auf den Immobilien</b>		
nominal	269 915 000.00	277 773 000.00
davon in Eigenbesitz	44 990 000.00	50 790 000.00
<b>verpfändet für Sicherstellung eigener Verpflichtungen</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Darlehensgebern	139 320 000.00	123 920 000.00
Pfandrechtsmarge	85 605 000.00	103 063 000.00

Die Grundpfandtitel werden so dargestellt, dass vom Nominalwert die Grundpfandtitel im Eigenbesitz abgezogen werden. 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 1.1.2019 (1025%)</b>	<b>Anlagekosten in CHF</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>
01 + 02	24 397 000.00	10 861 500.00	103
03	17 625 000.00	9 986 777.35	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	27 000 000.00	35 413 000.00	95
09	10 921 900.00	6 927 000.00	Sanierung
10	0	93 000.00	Ersatzneubau
11	0	91 000.00	Ersatzneubau
12	0	45 000.00	Ersatzneubau
13	5 807 800.00	3 059 098.00	29
14	21 850 600.00	12 108 500.00	74
15	41 807 800.00	32 908 004.25	167
16	22 534 000.00	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	144
24	14 306 500.00	5 505 500.00	60
	<b>422 151 000.00</b>	<b>314 660 797.55</b>	<b>1575</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					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; Kanzleistr. 201					16
08	Holunderweg 28, 30 Regensbergstr. 193, 195, 197, 199		8		36	
09	Weisschau 2, 4, 4a, 4b					
10	Freihofstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12					
11	Hohlstr. 419, 421, 423, 425, 427, 429					
12	Hohlstr. 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443					
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				1	
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	34	16	127	183

3½ Zi.	Wohnungen					Total	Kindergärten, Geschäfte, Büros, Lager	Siedl.	Erstellungsjahr Zukäufe
	3 Zi.	2½ Zi.	2 Zi.	1½ Zi.	1 Zi.				
	34		1			54		1	1926
	41			8		49	1 Ladenlokal, 1 Praxen, 1 Atelier	2	1927
	44		5			54	2 Kindergärten	3	1927
6	72	3	22			115	Verwaltung, 1 Ladenlokal, 1 Atelier	4	1928, 1899 / 1993
8		9		1		33		5	2015
	40		2		2	76		6	1929
	23	3	9			51		7	1931
36		15				95	1 Kindergarten, 1 Gemeinschaftsraum	8	2018
						0		9	1979
						0		10	1932
						0		11	1934
						0		12	1950
	23		3			29		13	1957
	45		10			74		14	1960
14	65		27			167		15	1968 / 1998
83				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
1		87	1	43		144		23	1931, 2008
	34		13			60		24	1940, 2008
<b>289</b>	<b>610</b>	<b>39</b>	<b>234</b>	<b>35</b>	<b>7</b>	<b>1575</b>			

# 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 2018 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


M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. März 2019

*Beilage:*

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

 Mitglied von EXPERTsuisse

Member of  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 Holunderweg 28 8005 Zürich
<b>Beisitzer</b>	Thomas Naegeli Regensbergstrasse 195 8050 Zürich
<b>Beisitzer</b>	Damir Trakic Holunderweg 28 8050 Zürich
<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 Timur Ocak, Leiter Bau Peter Bauer, Projektleiter Holunderhof Ardian Prenaj, Leiter Finanzen und Dienste Ishara Nonis, Sachbearbeiterin Finanzen Miriam Romano, Leiterin Kaufm. Bewirtschaftung Alina Staubli, Bewirtschafterin Brian Schwander, Liegen- schaftensekretär Elio Archidiacono, Praktikant Bewirtschaftung
<b>Betrieb</b>	Rolf Tanner, Leiter Betriebsunterhalt Oliver Balzer Roberto Carecci Cédric Diebold Katrin Göbelbecker Silvio Hausammann Sandro Holliger Miguel Schaidl Benjamin Stutz

# Investitionsprogramm 2018 – 2042

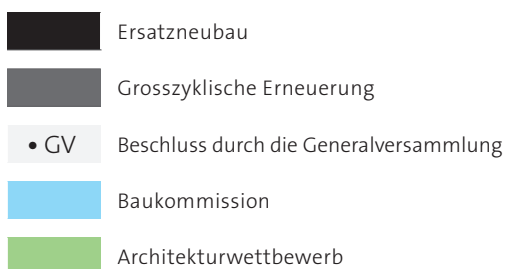
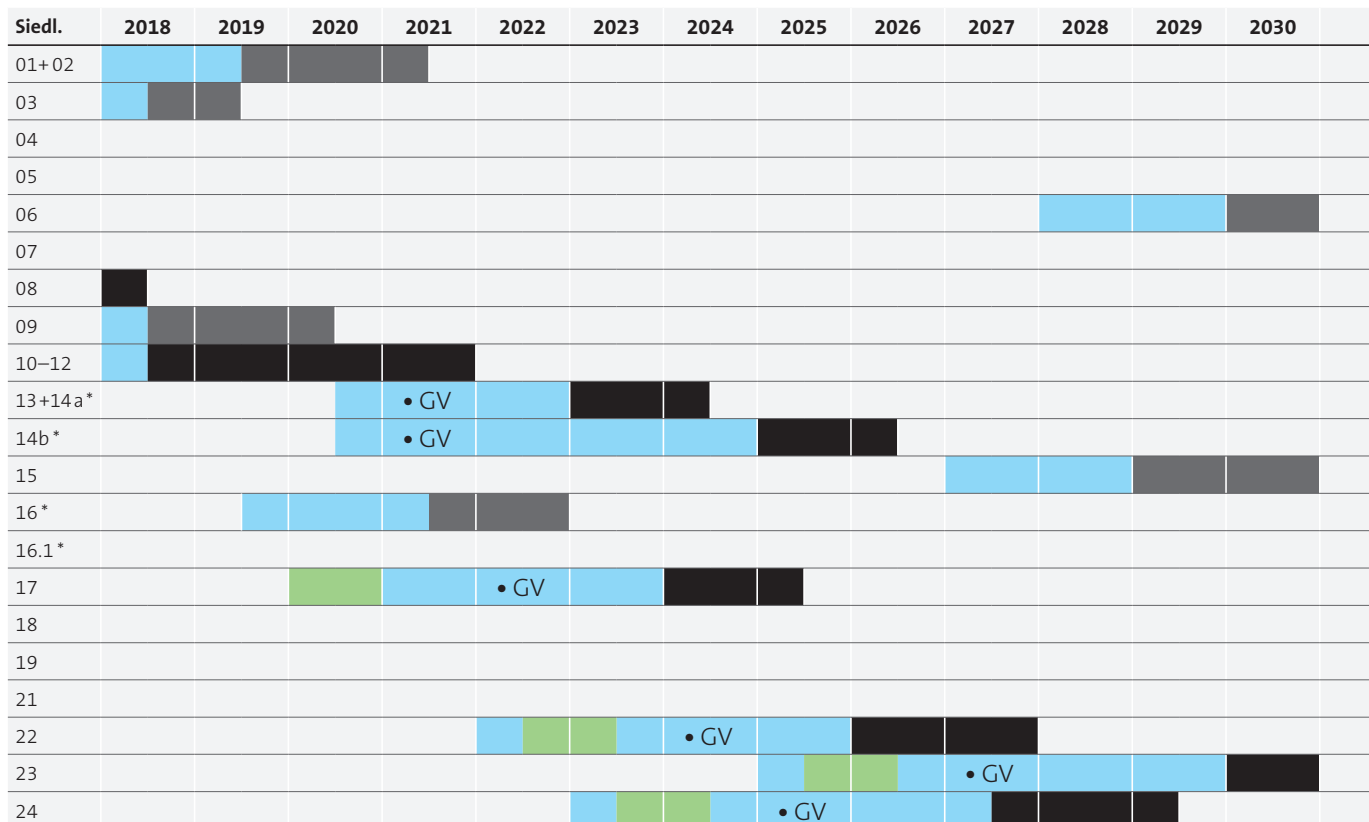
Die Grafik (Seite 28) zeigt die geplanten Investitionen in dem Bereich «Ersatzneubauten» über einen Zeithorizont von rund 25 Jahren. Mit dem Investitionsprogramm vorgesehenen grosszyklischen Erneuerungen und Ersatzneubauten strebt die GBRZ einen attraktiven Wohnungsmix an und setzt im Sinne der Statuten eine weitsichtige Immobilienpolitik um.

Das Investitionsprogramm wird periodisch den aktuellen Umständen und Entwicklungen angepasst und an der Generalversammlung präsentiert.

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

Das Investitionsprogramm wird durch die Gruppe «Invest» erstellt. Bestehend aus den Vorstandsmitgliedern Christoph Trautweiler (Präsident), Thomas Naegeli (Kassier) und Damir Trakic (Vorstand Ressort Bau), dem Leiter Bau Timur Ocak sowie unserer Geschäftsführerin Tatjana Horvath (Stand Ende 2018). Die Gruppe «Invest» wird bei der Beurteilung über den Zustand der Siedlungen von fachkundigen Architekturbüros unterstützt. Dabei fliessen Kriterien der Ökonomie, Ökologie und Sozialverträglichkeit gleichermaßen mit ein.

# Investitionsprogramm 2018 – 2042



\* Siedlung 13: Obermattenstr. 2, 4, 6, 8, 10 in 8153 Rümlang

\* Siedlung 14a: Obermattenstr. 12 in 8153 Rümlang

\* Siedlung 14b: Obermattenstr. 1, 3, 5, 14, 16, Tempelhofstr. 1, 3, 5 und Friedackerstr. 16 in 8153 Rümlang

\* Siedlung 16: Schulstr. 96 in 8952 Schlieren

\* Siedlung 16.1: Schulstr. 68 in 8952 Schlieren

2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Siedl.
												01+02
												03
											>2043	04
											>2045	05
												06
												07
												08
												09
												10-12
												13+14a*
												14b*
												15
												16*
												16.1*
												17
												18
												>2042
												19
												21
												22
												23
												24





