

90. Jahresbericht und Rechnung

2015

röntgenhof

Inhalt

Einladung zur Generalversammlung	4
Jahresbericht 2015	5
Zu den Siedlungen / Baukommissionen	9
Jahresrechnung 2015	12
Erfolgsrechnung	14
Bilanz	16
Anhang	18
Anlageverzeichnis	21
Gesamtübersicht Objekte	22
Bericht der Revisionsstelle	24
Organe der Genossenschaft	25
Investitionsprogramm 2015 – 2040	26

Einladung zur 90. ordentlichen Generalversammlung

4

auf Donnerstag, 26. Mai 2016, 19.00 Uhr im 1. Stock des Hotels Swissôtel, Schulstrasse 44, 8050 Zürich.

Gegen Vorweisung Ihres Mitgliedschaftsausweises erhalten Sie bei der Eingangskontrolle eine Stimmkarte, die zum Abstimmen an der diesjährigen GV berechtigt. Nach Erledigung des geschäftlichen Teils wird ein Abendessen offeriert, zu welchem wir die Genossenschaftsmitglieder und ein im gleichen Haushalt lebendes Familienmitglied freundlich einladen. Wir bitten Sie, die beiliegende Anmeldekarte bis spätestens Donnerstag, 19. Mai 2016 an unsere Geschäftsstelle zu retournieren.

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

Traktanden

1. Begrüssung / Einleitung
2. Wahl der Stimmenzähler(innen)
3. Abnahme des Jahresberichtes
4. a) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
b) Abnahme der Jahresrechnung
c) Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
d) Entlastung des Vorstandes und des Geschäftsführers
5. Beschlussfassung Projekt Ersatzneubau Freihof-/Hohlstrasse
6. Beschlussfassung Landkauf in Schlieren
7. Information Investitionsprogramm
8. Verschiedenes

Jahresbericht 2015

5

Vorwort des Präsidenten

Das Jahr 2015 war für unsere Genossenschaft ein gutes und erfolgreiches Jahr.

90 Jahre Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich! Das feierten wir mit einem Ausflug in den Zoo Zürich, welcher auf ein wirklich grosses Echo stiess. In diversen Beiträgen in unserem Newsletter «am puls» begaben wir uns zudem auf Zeitreise durch die Geschichte unserer Baugenossenschaft mit spannenden historischen Fotos aus vergangenen Zeiten. Auf unserer Internet-Seite (<http://www.roentgenhof.ch>) können Sie alles auch noch nachlesen, sollten Sie eine Ausgabe verpasst haben.

Wirtschaftlich wurde das Jahr 2015 durch die weiterhin angespannte Situation um den starken Schweizer Franken, die tiefen Zinssätze und die drohenden Negativ-Zinsen geprägt. Die Senkung des Referenzzinssatzes auf 1.75% konnten wir jedoch als Mietzinsreduktion weitergeben. Darüber hinaus kann ich Ihnen versichern, dass die GBRZ nach wie vor solide dasteht. Dies nicht zuletzt dank dem umsichtigen Planen und Handeln des Vorstandes und der Geschäftsstelle, sowie den bedachten Entscheiden des obersten Organs unserer Genossenschaft, der Generalversammlung.

Diesbezüglich geht auch dieses Jahr ein besonderer Dank an unsere fleissigen Hauswarte und Mitarbeiter auf der Geschäftsstelle, die mit viel Engagement für einen möglichst reibungslosen Ablauf besorgt waren. Auch Herrn Marc A. Schnydrig gebührt unser Dank für die umsichtige, professionelle Führung der Geschäftsstelle.

Ein grosses Dankeschön geht des weiteren an die Redaktions-Teams für den vorliegenden Jahresbericht und den regelmässig erscheinenden Newsletter «am puls».

Dem treuen Vorstandskollegium danke ich für die angenehme und zielorientierte Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Last but not least danke ich Ihnen geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, denn Sie sind die Essenz, die unsere Siedlungen mit Leben füllt und die Siedlungskultur bestimmt. Machen Sie mit vom Teilhaben über Teilnehmen zum Teilsein. Und geniessen Sie das genossenschaftliche Zuhause.

Ihr Präsident
Christoph Trautweiler

Geschäftsverkehr 2015

Ein grosser Erfolg im 2015 war die planmässige Fertigstellung des Ersatzneubaus an der Albisstrasse. Alle Wohnungen waren von Beginn an vermietet und es gab viel Lob für die gelungenen Genossenschaftswohnungen. Besonders gefreut hat mich, dass sogleich eine neue Siedlungskommission gegründet wurde. Es wäre super, wenn auch in anderen Siedlungen weitere Genosschafterinnen und Genosschafter in den Siedlungskommissionen aktiv würden, um den genossenschaftlichen Zusammenhalt weiter zu stärken.

Im Oktober hat der Vorstand in einer Klausur die strategische Ausrichtung geprüft und hält an der moderaten Wachstumsstrategie weiter fest. Wie im beiliegenden Investitionsprogramm aufgeführt, wachsen wir qualitativ durch zeitlich abgestimmte grosszyklische Sanierungen. Aber auch quantitativ wachsen wir durch Erhöhung der Anzahl Wohnungen, wo möglich und sinnvoll, wie zum Beispiel im Rahmen der erwähnten Ersatzneubauten. Ein Wachstum durch Akquisition wäre eine weitere Möglichkeit, doch leider konkretisierte sich 2015 keine entsprechende Opportunität.

Nicht zu vergessen sind die vielen laufenden Pflege- und Unterhaltsarbeiten in allen Siedlungen, die im 2015 durchgeführt wurden.

Generalversammlung

An der 89. ordentlichen Generalversammlung vom 12. Juni 2015 gab Lotti Crüzer ihren Rücktritt bekannt. Wir möchten ihr an dieser Stelle nochmals von ganzem Herzen für ihren grossen Einsatz für die Genossenschaft danken und wünschen ihr alles Gute für die Zukunft. Auch in der Schlichtungskommission gab es Wechsel. Herr Otto Schindler und Frau Margrit Baumann traten zurück und Herr Werner Schoch (bisher) so wie Herr Peter Bauer und Frau Antonella Leonforte wurden neu gewählt. Wir danken den Zurückgetretenen für ihren Einsatz und wünschen den neu gewählten Mitgliedern viel Erfüllung und Erfolg im Amt.

Die GV sagte deutlich Ja zum Ersatzneubau Regensbergstrasse/Holunderhof und bestärkte uns, den eingeschlagenen Weg weiterzugehen. So werden wir auch an der diesjährigen GV über ein Projekt abstimmen, von dem der Vorstand überzeugt ist, und wir auf Ihre Zustimmung zählen. Das Projekt Giraffe wurde langfristig sorgfältig evaluiert, vorbereitet und liegt nun zur Abstimmung vor. Der Vorstand steht einstimmig hinter dem Projekt.

(Das Protokoll der GV wurde am 1. Juli 2015 vom Vorstand einstimmig genehmigt und ist auf unserer Homepage einsehbar)

Wachstum

Bereits im letzten Jahresbericht haben wir auf Seite 7 darauf hingewiesen, dass es für eine gedeihliche Entwicklung unserer Genossenschaft ein massvolles Wachstum braucht. Qualitativ und anzahlmässig. Wir sind weder Gaukler noch Spekulanten und lassen uns nicht auf irgendwelche Abenteuer ein. Aber schon aus dem Wesen der Genossenschaft ergibt sich der Auftrag, unser Potential einzusetzen, damit weitere Kreise – vor allem auch junge Familien mit Kindern – zu günstigem Wohnraum kommen.

Um unseren Bestand an Wohnungen zu vergrössern, müssen wir entweder Bauland erwerben oder bestehende Siedlungen kaufen. Das ist einfacher gesagt als getan. Die tiefen Zinsen haben dazu geführt, dass viele grosse und kleine Investoren auf Immobilienerwerb fokussiert sind. Als weitere Konsequenz sind die Märkte ausgetrocknet, weil es wenige Verkäufer gibt, dafür die Konkurrenz unter den Kaufwilligen gross ist. Trotzdem gibt es immer wieder Gelegenheiten, wo sich ein Einstieg in einen Landerwerb oder Kauf einer Bestandesimmobilie lohnen würde.

Solche Geschäfte sind kapitalintensiv. Als Röntgenhof kaufen wir im Allgemeinen keine Kleinobjekte, es sei denn aus einem speziellen Grund. Für uns als Genossenschaft sollten es aus verwaltungstechnischen Belangen mindestens 20 bis 50 Wohnungen sein. Solche Objekte haben ihren

Preis und der Vorstand kann mit seiner Kompetenz von 6 Millionen Franken pro Objekt nicht aus eigenem Antrieb handeln, sondern braucht dazu Ihre Zustimmung, also das Plazet einer Generalversammlung. Die Verkäufer warten aber nicht das Resultat einer ordentlichen Generalversammlung ab, mit dem Risiko, dass die GenosschafterInnen nein sagen und sie mit dem Verkauf von vorne beginnen müssen.

Der Vorstand hat sich daher überlegt, wie wir unsere Erfolgchancen wahren, falls sich aus seiner Sicht eine günstige Gelegenheit ergibt. Unsere Statuten beinhalten das Instrument der ausserordentlichen Generalversammlung (Statuten 6.4/6.5). Die Durchführung ist auf die Schnelle nicht ganz einfach und braucht eine ausgeklügelte Logistik. Der Knackpunkt ist, in so kurzer Zeit eine geeignete Lokalität zu finden. Wir haben nun eine entsprechende Organisation auf die Beine gestellt und sind in der Lage, binnen 14 Tagen eine ausserordentliche Generalversammlung einzuberufen, sollte es aus den oben stipulierten Gründen nötig werden.

Seien Sie, geschätzte Genosschafterinnen und Genosschafter also nicht überrascht, wenn Sie kurzfristig zu einer Entscheidung einberufen werden.

Schlichtungskommission 2015

Im Berichtsjahr 2015 musste sich die Schlichtungskommission mit 2 Fällen von Differenzen zwischen Mietern und Lärmbelästigung befassen.

Im ersten Fall fanden zwei Mieter keinen Gesprächston um ihr Kernproblem, wie sprechen wir miteinander, eine gesetztere Person und ein Jungunternehmer, wenn das Verhalten des Einen den Anderen extrem stört. Die vorgelegten Indizien konnten von uns, mit einer Ausnahme, nicht auf ihre Richtigkeit überprüft werden. In einem Punkt fand sich jedoch eine Klärung, wobei es sich in diesem Fall eher um einen, einem Erstklässler «würdigen» Ausrutscher handelte. Die beiden Parteien wurden von der Schlichtungskommission aufgefordert, ihre unterschiedlichen Auffassungen bilateral und unter Achtung der Gegenpartei zu klären.

Im zweiten Fall wurden wir mit einer Lärmklage konfrontiert, in der eine Mietpartei den Nachbarn unerhörter Lärmentwicklung, zu jeder Tages- und Nachtzeit, beschuldigte und diesen massiv persönlich und mit der Polizei bedrohte. Es war für die Kommission äusserst schwierig sich in all den Vorwürfen und Gegenargumenten zu Recht zu finden, da sich die klagende Partei jeweils nicht zu den Aussprachen bemühte oder durch aussenstehende Personen vertreten lassen wollte! Der Fall konnte bis Ende Jahr 2015 noch nicht abgeschlossen werden.

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

Peter Bauer,
Obmann der Schlichtungskommission

Aktive Siedlungskommissionen

Siedlungen 1–4

Herr Matthias Stocker, Siedlung 4

Siedlung 5

Frau Patricia Roth, Obfrau

Herr Simon Widmer, Kassier

Frau Iwona Böhlen

Frau Albana Dermaku

Frau Veronika Duss

Frau Astrid Hänni

Herr Alban Ismaili

Frau Lirije Keka

Herr Damiano Maiolo

Frau Lenia Pimenta

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

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

Zu den Siedlungen / Baukommissionen

Ein Jahr der Planungen und Aussensanierungen

Für die grosszyklische Sanierung der Siedlungen 1–3 wurde eine Generalplanersubmission durchgeführt und ein Team bestimmt, welches ab Anfang 2016 mit der Planung der Sanierung beginnen wird.

Da der Ersatz der bestehenden Holzfensterläden gegen neue Aluminiumfensterläden in der Siedlung 4 vom Amt für Denkmalschutz abgelehnt wurde, mussten die bestehenden Holzläden umfassend saniert werden.

Im Herbst 2015 konnte die neu erstellte Siedlung 5 an der Albisstrasse 142–146 fristgerecht bezogen werden.

An der Erismannstrasse (Siedlung 7) wurde rechtzeitig zum Frühlingsbeginn der neue Kinderspielplatz im Hof fertiggestellt.

Anfang Dezember 2015 wurde das Baugesuch für den Ersatzneubau Holunderhof (Siedlung 8) eingereicht und das Baugespann gestellt. Wenn die Baubewilligung termingerecht vorliegt, kann im August 2016 mit dem Bau gestartet werden.

Wie bei den Siedlungen 1–3 wurde auch für die Siedlung 9 eine Generalplanersubmission durchgeführt, damit ab 2016 mit der Planung der grosszyklischen Sanierung und Aufstockung begonnen werden kann.

Im Herbst 2015 wurde mit der Planung für das Vorprojekt der Ersatzneubauten Siedlungen 10, 11 und 12 gestartet. Ziel ist es das Vorprojekt und den Kostenvoranschlag an der GV 2016 zur Bewilligung vorzulegen.

Die tropfenden Garagendächer in den Siedlungen 13 und 14 wurden im Frühjahr 2015 saniert und sind seither wieder dicht. Zudem wurden an der Friedackerstrasse 16 die ebenfalls undichten Laubgänge und das aussenliegende Treppenhaus saniert.

Bei der Siedlung 17 in Tagelswangen wurden Teile der Umgebung, Aussentreppen und Aussengeländer saniert.

In der Siedlung 18 an der Roosstrasse in Regensdorf wurden die alten, bröckelnden Betonbrücken gegen neue Stahlbrücken ersetzt und gleichzeitig die offenen Treppenhäuser bis in das Untergeschoss saniert. Auch die Setzungen in der Umgebung wurden ausgeglichen und der Baumbestand gelichtet.

Ebenfalls in Regensdorf wurden in der Siedlung 19 sämtliche Aufzugsanlagen in den Flachbauten gegen neue ausgetauscht und die in die Jahre gekommene Heizzentrale im Zentrum Regensdorf komplett erneuert. Damit keine unnötigen Wärmeverluste auftauchen, wurden auch die erdverlegten Fernleitungen ersetzt.

Bei der Siedlung 21 mussten die noch nicht so alten, hofseitigen Balkone saniert werden, damit sie uns auch in Zukunft noch erhalten bleiben.

Die Elektroinstallationen des später hinzugekauften Hauses Friesenbergstrasse 40, in der Siedlung 22, wurden umfassend saniert und befinden sich wieder in einem guten Zustand.

Auch die Siedlung 23 kam im 2015 in den Genuss von frisch renovierten Balkonen und zusammen mit der Siedlung 24 auch zu einer neuen Aussenbeleuchtung.

Mieterwechsel / Mitgliederbestand

Mieterwechsel Wohnungen

Siedlung	Wohnungszahl	Neumieter	interne Wechsel	Total	Prozent	Vorjahr
01	53	2		2	3.8	1.9
02	49	3		3	6.1	6.1
03	54	4	1	5	9.3	1.9
04	115	4		4	3.5	3.5
05	33	26	7	33	100	0
06	76	5	1	6	7.9	5.3
07	51	3	1	4	7.8	9.8
08	71	52		52	73.2	25.4
09	42	5	3	8	19	14.3
10	36	1		1	2.8	11.1
11	43	7		7	16.3	7
12	35	5		5	14.3	5.7
13	29	4		4	13.8	13.8
14	74	4	1	5	6.8	4.1
15	167	4	1	5	3	4.1
17	30	2		2	6.7	3.3
18	62	6	1	7	11.3	6.5
19	210	8	1	9	4.3	3.3
21	54	1	1	2	3.7	16.7
22	112	7		7	6.3	3.6
23	143	9	1	10	7	9.1
24	60	2	3	5	8.3	6.7
Total	1599	164	22	186	11.6	7.1

Total: Interne 22; Neumieter 164; Wechsel 186; Vorjahr 107

Der Mitgliederbestand per 31. Dezember 2015 setzte sich wie folgt zusammen

Mitglieder mit einem Mietobjekt	1492
Mitglieder ohne ein Mietobjekt	121

Unsere verstorbenen

Genossenschaftsmitglieder

Bastianoni Silvio, Guggachstrasse 38, 8057 Zürich
Baumann Hans-Rudolf, Hönggerstrasse 101, 8037 Zürich
Betz Johan, Ostring 36, 8105 Regensdorf
Bleichenbacher Edmund, Hohlstrasse 439, 8048 Zürich
Börlin Klaus, Ostring 36, 8105 Regensdorf
Cahannes Cecilia, Spitzackerstrasse 11, 8057 Zürich
Cirrincione Mario, Hohlstrasse 427, 8048 Zürich
Dörig Anton, Watterstrasse 54, 8105 Regensdorf
Fürst Walter, Rappenstrasse 19, 8307 Effretikon
Hänzi Lilly, Friedackerstrasse 16, 8153 Rümlang
Haupt Fritz, Roosstrasse 52b, 8105 Regensdorf
Herzog Marina, Regensbergstrasse 195, 8050 Zürich
Hürlimann Gottfried, Weisschau 4, 8050 Zürich
Lusch Johann, Bucheggstrasse 110, 8057 Zürich
Orsinger-Treuthard Gertrud, Ragazerstrasse 15, 7320 Sargans
Pesenti Margaretha, Weisschau 2, 8050 Zürich
Ristevska Ljubica, Bucheggstrasse 122, 8057 Zürich
Scaltri Ivo, Hohlstrasse 431, 8048 Zürich
Schlatter Walter, Watterstrasse 54, 8105 Regensdorf
Tschekoff Oleg, Obermattenstrasse 3, 8153 Rümlang
Valsangiacomo Fausto, Hohlstrasse 433, 8048 Zürich
Welti Kurt, Hohlstrasse 433, 8048 Zürich
Zachariadis Ligor, Ostring 52, 8105 Regensdorf

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

Geburten

Folgende Geburten wurden uns gemeldet

Siedlung 2	Elva Ona Rose Andreae
Siedlung 4	Laura Gerster
Siedlung 4	Jannis Nigg
Siedlung 4	Léon Jean Pruvost
Siedlung 5	Marwin Böhlen
Siedlung 5	Yanick Mettler
Siedlung 15	Levin Beeler
Siedlung 15	Isabella Hoang
Siedlung 15	Rico Kurzen
Siedlung 19	Noelia Carecci
Siedlung 21	Enrique Colmenero
Siedlung 21	Dilara Tekin
Siedlung 22	Sophia Lanz
Siedlung 23	Antonin Mattia Föry
Siedlung 23	Alexander Keisler
Siedlung 24	Valentin Schoeck

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 2015

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

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

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

Jahresrechnung 2015

Das Geschehen wird wiederum durch die Geldflussrechnung dokumentiert:

	2015 / CHF	2014 / CHF
Geschäftsbereich		
Jahresgewinn	19 199.48	11 255.59
Abschreibungen auf Anlagevermögen	3 208 497.70	3 198 976.90
Cash flow	3 227 697.18	3 210 232.49
Veränderung kurzfristige Forderungen	83 019.45	226 788.40
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 750 107.69	140 708.80
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	- 666 303.42	- 389 234.40
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	826 530.70	- 290 786.35
Veränderung übrige langfristige Verbindlichkeiten	2 445 325.00	1 976 000.00
Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit	5 166 161.22	4 873 708.94
Investitionsbereich		
Investitionen in Finanzanlagen	- 3 655 000.00	- 1 000 000.00
Investitionen Sachanlagen	- 22 596 928.04	- 7 318 182.51
Desinvestition Sachanlagen	13 304 269.00	2 143 500.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 12 947 659.04	- 6 174 682.51
Free Cashflow	- 7 781 497.82	- 1 300 973.57
Finanzierungsbereich		
Geldzuflüsse aus kurz- und langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	4 890 368.17	2 245 196.76
Geldabflüsse aus kurz- und langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	- 1 060 000.00	0.00
Veränderung Genossenschaftskapital	239 869.15	- 28 800.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	4 070 237.32	2 216 396.76
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	- 3 711 260.50	915 423.19
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 1. Januar 2015	10 877 151.54	9 961 728.35
Flüssige Mittel am 31. Dezember 2015	7 165 891.04	10 877 151.54
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	- 3 711 260.50	915 423.19

Der Vorstand hat auch für das Jahr 2016 ein ausgeglichenes Budget ausgearbeitet.

Erfolgsrechnung 1.1. – 31.12.

	2015 / CHF	2014 / CHF
Mietzinsvertrag	15 590 506.50	15 407 958.26
./. Leerstände	- 81 676.95	- 61 742.21
./. Mietzinsausfälle	- 1 824.90	0.00
Sonstige betriebliche Einnahmen	96 910.75	128 624.85
Betrieblicher Gesamtertrag	15 603 915.40	15 474 840.90
Personal Betrieb	- 475 578.30	- 571 191.60
Fremdleistungen	- 2 797 101.43	- 2 935 526.51
Erneuerungsfonds allgemein	- 3 804 825.00	- 4 773 200.00
Wasser und Abwasser	- 636 329.45	- 482 447.30
Kehrichtabfuhr	- 121 889.80	- 114 432.60
Gebäudeversicherung	- 170 101.40	- 169 684.50
Total Liegenschaftskosten	- 8 005 825.38	- 9 046 482.51
Betrieblicher Nettoerfolg	7 598 090.02	6 428 358.39
Personal Geschäftsstelle	- 971 699.55	- 923 309.75
Entschädigung an Vorstand und Kommissionen	- 136 561.00	- 121 579.40
Revisionstelle	- 34 290.00	- 28 080.00
Sonstige Entschädigungen	- 53 142.45	- 106 273.65
Raumaufwand	- 213 128.35	- 225 095.00
Genossenschaftsaufwand	- 61 325.40	- 47 680.80
Sonstiger Sachaufwand	- 308 494.18	- 334 759.66
Total Verwaltung	- 1 778 640.93	- 1 786 778.26
Amortisationskonto	- 2 782 268.90	- 2 742 500.00
Ausserordentliche Abschreibungen	- 359 300.00	- 360 600.00
Abschreibung Mobilien, EDV, Fahrzeuge	- 66 928.80	- 95 876.90
Total Abschreibung	- 3 208 497.70	- 3 198 976.90
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	2 610 951.39	1 442 603.23
Hypothekarzinsen	- 393 352.40	- 378 859.40
Zins Eigenhypotheken	- 1 073 336.25	- 1 034 960.00
Verzinsung Depositenkasse	- 998 442.90	- 1 028 692.40
Total Finanzaufwand	- 2 465 131.55	- 2 442 511.80
Finanzertrag	4 119.99	5 966.31
Ertrag Eigenhypotheken	1 073 336.25	1 034 960.00
Total Finanzertrag	1 077 456.24	1 040 926.31
Betriebsergebnis vor Steuern	1 223 276.08	41 017.74
Ausserordentlicher Ertrag (Seite 20)	204 392.05	0.00
Ausserordentlicher Aufwand (Seite 20)	- 1 371 209.50	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	56 458.63	41 017.74
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	- 37 259.15	- 29 762.15
Jahresgewinn	19 199.48	11 255.59

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Reinertrages

	2015 / CHF	2014 / CHF
Bilanzgewinnvortrag	5 580.19	4 324.60
Jahresgewinn	19 199.48	11 255.59
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	24 779.67	15 580.19
Zuweisung an die gesetzliche Reserven	10 000.00	10 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	14 779.67	5 580.19
Total Gewinnverwendung	24 779.67	15 580.19

Bilanz per 31.12.

Aktiven	2015 / CHF	2014 / CHF
Flüssige Mittel	7 165 891.04	10 877 151.54
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– Forderungen gegenüber Mietern	10 899.70	14 906.80
– Forderungen gegenüber Dritten	40.00	79 052.35
Aktive Rechnungsabgrenzungen (Seite 18)	2 700 444.13	1 950 336.44
Umlaufvermögen	9 877 274.87	12 921 447.13
Finanzanlagen		
– Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	49 002.00	44 002.00
– Schuldbriefe im Eigenbesitz	55 398 000.00	51 748 000.00
Mobilien / EDV	85 700.00	99 700.00
Maschinen / Geräte / Fahrzeuge	146 600.00	158 400.00
Immobilien		
– Immobilien Zürich	129 354 834.60	116 059 565.70
– Wertberichtigung Zürich	./ 40 810 834.60	./ 39 397 565.70
– Immobilien Rümli	15 155 598.00	15 154 598.00
– Wertberichtigung Rümli	./ 6 120 598.00	./ 5 946 098.00
– Immobilien Effretikon	32 839 004.25	32 831 004.25
– Wertberichtigung Effretikon	./ 11 352 004.25	./ 10 947 504.25
– Land Moosburg	40 000.00	40 000.00
– Immobilien Tagelswangen	6 220 339.10	6 220 339.10
– Wertberichtigung Tagelswangen	./ 2 507 339.10	./ 2 460 339.10
– Immobilien Regensdorf	64 729 158.40	64 729 158.40
– Wertberichtigung Regensdorf	./ 12 078 158.40	./ 11 335 158.40
Total Immobilien	175 470 000.00	164 948 000.00
Baukonti	4 352 489.85	8 764 528.51
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	26 100.00	4 550.00
Anlagevermögen	235 295 591.85	225 509 080.51
Total Aktiven	245 405 166.72	238 688 627.64

(Erläuterung zu den kumulierten Abschreibungen auf Seite 18)

Passiven	2015 / CHF	2014 / CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Dritten	1 517 704.26	2 184 007.68
Passive Rechnungsabgrenzungen (Seite 18)	3 567 733.00	2 741 202.30
Kurzfristiges Fremdkapital	5 085 437.26	4 925 209.98
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– Depositenkasse (Seite 18)	52 121 600.33	50 881 232.16
– Hypotheken	130 148 000.00	127 558 000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
– Erneuerungsfonds (Seite 19)	44 990 000.00	42 921 000.00
– Rückstellung Ersatzneubauten (Seite 19)	1 900 525.00	1 524 200.00
Langfristiges Fremdkapital	229 160 125.33	222 884 432.16
Anteilscheinkapital	6 426 500.00	6 245 250.00
Gesetzliche Reserve (Seite 19)	2 920 000.00	2 910 000.00
Solidaritätsfonds (Seite 19)	1 788 324.46	1 708 155.31
Gewinnvortrag	5 580.19	4 324.60
Jahresgewinn	19 199.48	11 255.59
Eigenkapital	11 159 604.13	10 878 985.50
Total Passiven	245 405 166.72	238 688 627.64

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

	2015 / CHF	2014 / CHF
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Aufgelaufener Saldo aus Heizkostenabrechnung	2 612 302.47	1 895 512.74
Diverse	88 141.66	54 823.70
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	2 700 444.13	1 950 336.44
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mietzinse / Heiz- und Nebenkosten	3 243 820.25	2 466 199.35
Diverse	323 912.75	275 002.95
Total passive Rechnungsabgrenzungen	3 567 733.00	2 741 202.30
Depositenkasse		
Stand am 1. Januar	50 881 232.16	49 714 593.86
Veränderung	597 391.57	504 242.20
Bruttozinsen	989 194.75	1 019 070.95
./. Verrechnungssteuer	- 346 218.15	- 356 674.85
Gutschrift Nettozinsen	642 976.60	662 396.10
Stand am 31. Dezember	52 121 600.33	50 881 232.16
Davon Anteile der Vorstandsmitglieder und Geschäftsstelle	6 682 773.75	5 663 079.45
Wertberichtigungen (Amortisationskonti)		
Stand am 1. Januar	70 086 665.45	68 723 165.45
+ Einlage (mindestens 0,50% vom Anlagewert exkl. Land)	2 782 268.90	2 742 500.00
./. Auflösung Wertberichtigung Siedlung 05	0.00	- 1 379 000.00
Total Wertberichtigungen	72 868 934.35	70 086 665.45

	2015 / CHF	2014 / CHF
Erneuerungsfonds		
Stand am 1. Januar	42 921 000.00	39 566 000.00
+ Einlagen	3 787 800.00	4 773 200.00
- Entnahmen für Siedlungen	- 1 718 800.00	- 1 418 200.00
Stand am 31. Dezember	44 990 000.00	42 921 000.00
Solidaritätsfonds		
Stand am 1. Januar	1 708 155.31	1 629 596.85
+ Einnahmen aus Beiträgen	85 865.50	86 130.00
- Mietzinszuschüsse	- 5 696.35	- 7 571.54
Stand am 31. Dezember	1 788 324.46	1 708 155.31
Rückstellung für Ersatzneubauten		
Stand am 1. Januar	1 524 200.00	1 420 400.00
+ Einlagen	376 325.00	360 600.00
- Entnahme Siedlung 05	0.00	- 256 800.00
Stand am 31. Dezember	1 900 525.00	1 524 200.00
Gesetzliche Reserve		
Stand am 1. Januar	2 920 000.00	2 910 000.00
+ Einlage (nach GV-Beschluss)	10 000.00	10 000.00
Stand am 31. Dezember	2 930 000.00	2 920 000.00
Entschädigung Vorstand Reglement Rechnungswesen (Verfügung des Vorstehers des Finanzdepartementes vom 7. September 2010)		
Entschädigung Basis Theoretische Mietzinssumme	102 930.70	102 360.50
Entschädigung Bautätigkeiten	96 189.30	57 565.80
Total Sitzungsgelder und Jahresentschädigung (exkl. Sozialabgaben)	199 120.00	159 926.30

	2015 / CHF	2014 / CHF
Entschädigung Personal		
Personal Geschäftsstelle	971 699.55	923 309.75
Personal Betrieb	475 578.30	571 191.60
Total Entschädigung Personal inkl. Sozialleistungen	1 447 277.85	1 494 501.35
Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen der Erfolgsrechnung		
Ausserordentlicher Ertrag		
Auflösung diverser Rückstellungen	40 000.00	0.00
Erbschaft J. Lusch	155 025.00	0.00
Rückerstattung Interkantonale Steueraussscheidungen 2011–2013	9 367.05	0.00
Total ausserordentlicher Ertrag	204 392.05	0.00
Ausserordentlicher Aufwand		
Nachsteuern für nicht anerkannte Rückstellungen aus 2011 und 2012	- 1 371 209.50	0.00
Weitere Angaben gemäss Gesetz und Statuten		
Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.		
Stellenprozente	1505	1475
davon Auszubildende in Prozent	200	200
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse der Stadt Zürich	15 067.40	14 152.85
Verwendete Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten per 31.12.		
Grundpfandtitel lastend auf den Immobilien		
nominal	144 973 000.00	144 973 000.00
davon in Eigenbesitz	55 398 000.00	51 748 000.00
verpfändet für Sicherstellung eigener Verpflichtungen		
Verbindlichkeiten gegenüber Darlehensgebern	74 750 000.00	75 810 000.00
Pfandrechtsmarge	15 825 000.00	18 415 000.00

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

Anlageverzeichnis


Siedlung	Versicherungswert in CHF per 1. 1.2016 (1025%)	Anlagekosten in CHF	Anzahl Wohnungen
01 + 02	24 472 600.00	10 861 500.00	102
03	11 740 000.00	3 782 777.35	54
04	30 984 100.00	17 745 588.35	115
05	11 064 000.00	13 315 768.90	33
06	17 505 200.00	7 748 000.00	76
07	13 195 000.00	10 466 062.00	51
08	15 310 000.00	5 186 622.00	71
09	10 921 900.00	6 927 000.00	42
10	9 060 000.00	2 878 000.00	36
11	11 419 200.00	4 377 500.00	43
12	9 685 000.00	3 228 000.00	35
13	5 747 300.00	3 059 098.00	29
14	21 814 400.00	12 096 500.00	74
15	41 743 600.00	32 879 004.25	167
17	5 827 000.00	6 220 339.10	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	8 417 000.00	54
22	28 130 000.00	13 782 396.00	112
23	38 663 900.00	15 134 620.00	143
24	14 306 500.00	5 504 000.00	60
	412 010 900.00	248 338 934.35	1599

Gesamtübersicht Objekte

Wohnungen und gewerblich genutzte Objekte

Siedlung	Wohnungen					Wohnungen					Total	Kindergärten, Geschäfte, Büros, Lager	Siedl.	Erstellungsjahr Zukäufe	
	6 Zi.	5½ Zi.	5 Zi.	4½ Zi.	4 Zi.	3½ Zi.	3 Zi.	2½ Zi.	2 Zi.	1½ Zi.					1 Zi.
01 Fabrikstr. 35, 37, 39; Josefstr. 162, 164; Röntgenstr. 56		1			19		32		1			53		1	1926
02 Fabrikstr. 29, 31, 33; Heinrichstr. 123, 125								41		8		49	1 Ladenlokal, 2 Praxen	2	1927
03 Fabrikstr. 44; Josefstr. 161, 163, 165, 167, 169					5		44		5			54	2 Kindergärten	3	1927
04 Josefstr. 188, 190, 192; Ottostr. 5, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20					12	6	72	3	22			115	Verwaltung, 2 Ladenlokale	4	1928, 1899/1993
05 Albisstr. 142, 144, 146				15		8		9		1		33		5	2015
06 Höggerstr. 101, 105; Im Sydefädeli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24					32		40		2		2	76		6	1929
07 Erismannstr. 44, 46, 48, 50, 52; Kanzleistr. 201					16		23	3	9			51		7	1931
08 Holunderhof 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; Regensbergstr. 191, 193, 195, 199, 201, 203					9		46		16			71	1 Kindergarten	8	1931/2009
09 Weisshau 2, 4, 4a, 4b				4		8		22	2	6		42		9	1979
10 Freihofstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12								36				36	3 Lagerräume	10	1932
11 Hohlstr. 419, 421, 423, 425, 427, 429					3		15		24		1	43	2 Ladenlokale	11	1934
12 Hohlstr. 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443					7		22		6			35	1 Kindergarten	12	1950
13 Rümlang: Obermattenstr. 2, 4, 6, 8, 10					3		23		3			29		13	1957
14 Rümlang: Friedackerstr. 16; Obermattenstr. 1, 3, 5, 12, 14, 16; Tempelhofstr. 1, 3, 5			5		14		45		10			74		14	1960
15 Effretikon: Illnauerstr. 38, 40; Rappenstr. 15, 17, 19, 34, 36, 38, 40, 42, 44		1	4	14	42	14	65		27			167		15	1968/1998
17 Tagelswangen: Huebstr. 25, 27, 29, 31					6	3	7		10	4		30		17	1973/1990 + 1973/2008
18 Regensdorf: Roosstr. 50a, 50b, 52a, 52b, 54a, 54b, 56, 58, 60		3	4	21		28		6				62	3 Ateliers	18	2001
19 Regensdorf: Ostring 36, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56; Watterstr. 54	1	22		40		110		2	33		2	210	2 Praxen	19	1976/2003
21 Kalkbreitestr. 85, 93, 95; Stationsstr. 50, 52, 54							35		16		3	54	1 Ladenlokal	21	1929, 2008
22 Haldenstr. 149, 151, 153; Friesenbergstr. 28, 32, 36, 40; Talwiesenstr. 146, 148, 150 Riedmattstr. 5, 9, 15, 17					12		60		40			112	2 Ladenlokale	22	1930, 2008, 1930, 2011
23 Bucheggstr. 102, 104, 106, 110, 112, 114, 120, 122; Guggachstr. 38, 40, 42, 44, 46, 48 Langackerstr. 31, 33, 35; Spitzackerstr. 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17			3		9		87	1	43			143	1 Ladenlokal	23	1931, 2008
24 Guggachstr. 37, 39, 43, 45, 49, 51, 53, 55, 57, 59					13		34		13			60		24	1940, 2008
		1	27	16	94	202	177	650	123	282	19	8	1599		

Bericht der Revisionsstelle



Ostschweizerische Treuhand Zürich
AKTIENGESELLSCHAFT

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

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


Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang, Fonds-Ausweis, und Anlageverzeichnis) der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) für das am 31. Dezember 2015 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, 11. Februar 2016

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



Mitglied der Treuhand-Kammer

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

Organe der Genossenschaft

Vorstand		Geschäftsstelle	Ottostrasse 5 8005 Zürich Telefon 043 366 67 00 Fax 043 366 67 99
Präsident	Christoph Trautweiler Roosstrasse 50a 8105 Regensdorf		Öffnungszeiten Montag bis Freitag 08.00 – 11.30 Uhr 13.30 – 16.00 Uhr
Vize-Präsident	Rolf Wobmann Im Sydefädeli 20 8037 Zürich	Briefadresse	Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) Postfach 1468 8031 Zürich
Kassier	Otto Buchmeier Vogelsangstrasse 7 8006 Zürich	Homepage	www.roentgenhof.ch
Aktuar	Ruedi Mäder Quellenstrasse 12 8005 Zürich	E-Mail	roentgenhof@roentgenhof.ch
Beisitzerin	Anita Dürst Josefstrasse 164 8005 Zürich	Personal	
Beisitzer	Hugo Blattmann Kalkbreitestrasse 95 8003 Zürich	Geschäftsstelle	Marc A. Schnydrig, Geschäfts- führer Roger Müller, Leiter Bau Tatjana Strähli, Leiterin Finanzen Marina Marti, Sachbearbeiterin Finanzen Tobias Dürst, Leiter Bewirtschaftung Ingrid Kohler, Bewirtschafterin Ruth Mäder, Bewirtschafterin Patricia Kull, Sachbearbeiterin Sekretariat Sharon Thomas, Auszubildende Alessio Miglio, Auszubildender
Beisitzer	Damir Trakic Illnauerstrasse 40 8307 Effretikon	Hauswarte	Oliver Balzer Esther Bisculm Andreas Brechbühl Roberto Carecci Cédric Diebold Silvio Hausammann Sandro Holliger
Vertreter der Stadt Zürich	Martin Bischofberger Leonhard-Ragaz-Weg 9 8055 Zürich		
Revisionsstelle	Ostschweizerische Treuhand Zürich AG Telefon 044 298 88 44		
Schlichtungs- kommission	Peter Bauer Spiegelgasse 16 8001 Zürich Antonella Leonforte Im Sydefädeli 20 8037 Zürich Werner Schoch Rappenstrasse 44 8307 Effretikon		

Investitionsprogramm 2015 – 2040

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

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

Siedlungen 1, 2, 3

Die Gesamtbauzeit der grosszyklischen Sanierungen musste aufgrund der Feedbacks der Spezialisten um ein halbes Jahr verlängert werden.

Siedlung 9

Die Bauzeit für die grosszyklische Sanierung und Aufstockung konnte aufgrund der Feedbacks der Spezialisten um ein halbes Jahr verkürzt werden.

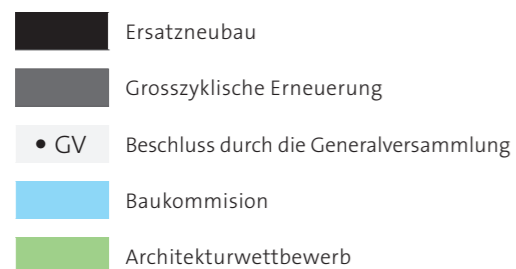
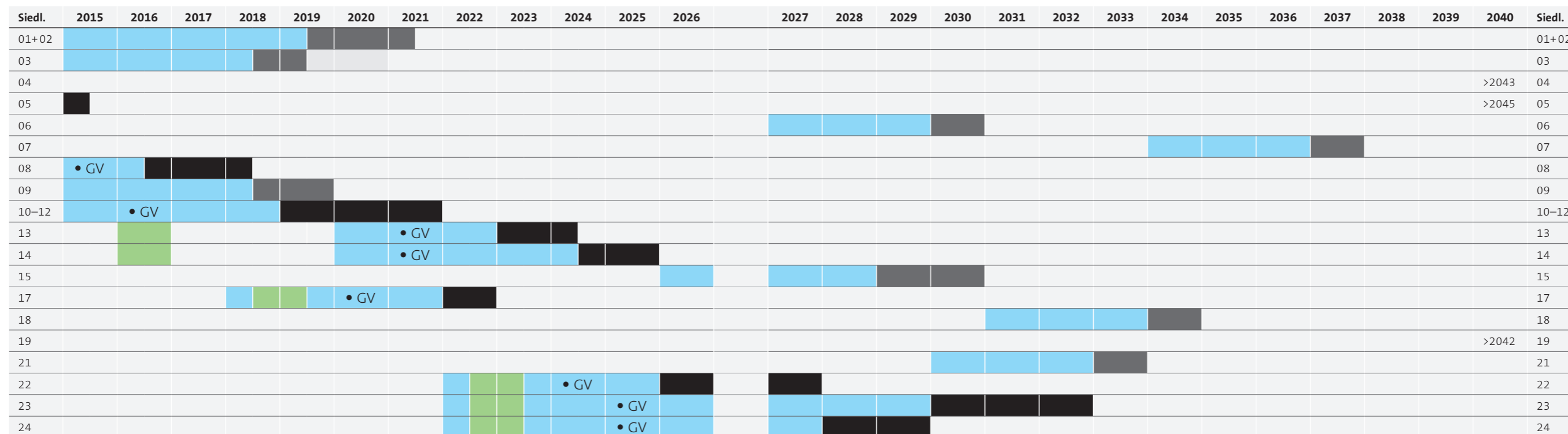
Siedlung 13, 14

Aufgrund der Machbarkeitsstudie wurde festgestellt, dass es mehr Sinn macht beide Siedlungen durch einen Ersatzneubau zu ersetzen (bisher war nur die Siedlung 13 als Ersatzneubau geplant). Ein Architekturwettbewerb soll schon im 2016 durchgeführt werden, um so früh als möglich Sicherheit zu erlangen. Der geplante Baubeginn auf das Jahr 2023 bleibt unverändert.

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

Investitionsprogramm 2015 – 2040



röntgenhof