

91. Jahresbericht und Rechnung

2016

röntgenhof

Inhalt

Einladung zur Generalversammlung	4
Jahresbericht 2016	5
Zu den Siedlungen / Baukommissionen	9
Jahresrechnung 2016	12
Erfolgsrechnung	14
Bilanz	16
Anhang	18
Anlageverzeichnis	21
Gesamtübersicht Objekte	22
Bericht der Revisionsstelle	24
Organe der Genossenschaft	25
Investitionsprogramm 2016 – 2041	26

Einladung zur 91. ordentlichen Generalversammlung

auf Donnerstag, 1. Juni 2017, 19.00 Uhr im
1. Stock des Hotels Swissôtel, Schulstrasse 44,
8050 Zürich.

(Türöffnung um 18.00 Uhr)

Gegen Vorweisung Ihres Mitgliedschaftsausweises und Ihrer Zutrittskarte 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:

¹ 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 beiliegende Anmeldekarte bis spätestens Donnerstag, 25. Mai 2017 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. Wahlen
 1. Wahl der Vorstandsmitglieder
 2. Wahl der Präsidentin / des Präsidenten
 3. Wahl der Kassierin / des Kassiers
 4. Wahl der Revisionsstelle
 5. Wahl der Schlichtungskommission
6. Beschlussfassung Kauf Mehrfamilienhaus, Schulstrasse 68, 8952 Schlieren
7. Information Investitionsprogramm
8. Verschiedenes

Vorwort des Präsidenten

2016 war für die GBRZ ein geschäftiges Jahr.

Es wurde intensiv an der Zukunft der GBRZ gearbeitet, aber ohne die Pflege und den Unterhalt des Bestehenden zu vernachlässigen. Es gab Höhen und Tiefen, die wir dank grossem Engagement von Genossenschaffern, Mitarbeitern der Geschäftsstelle und des Vorstandes bestens gemeistert haben.

So konnten wir einen gewichtigen Schritt machen dank der Annahme des Projektes Giraffe, dem Ersatzneubau Hohl-, Freihofstrasse anlässlich der GV vom 26. Mai 2016.

Der Baubeginn ist für Herbst 2018 geplant und es fand auch bereits eine Mieterinformation statt, um die betroffenen Genossenschaffter über den Zeitplan und Ablauf zu informieren. Eine andere Mieterinformation fand bezüglich der anstehenden grosszyklischen Erneuerung mit Aufstockung in der Siedlung Weisschau statt, auch geplant ab Herbst 2018.

Im Holunderhof konnte das Verfahren zum Landabtausch mit der Stadt Zürich erfolgreich abgeschlossen werden. Die Vereinbarung mit dem Jugendwohnnetz lief aus und nach Erhalt der Baubewilligung konnte Anfangs August mit den Arbeiten zum Ersatzneubau planmässig begonnen werden. Ende Oktober wurde dann anlässlich einer feierlichen Grundsteinlegung eine Zeitkapsel vergraben mit Erinnerungsstücken für die Nachwelt. In rund 2 Jahren soll der Neubau bezugsbereit sein. Der Baufortschritt kann als Fotosammlung auf der GBRZ Webseite verfolgt werden.

Wirtschaftlich war das Jahr 2016 weiterhin angespannt wegen dem anhaltend starken Schweizerfranken und den tiefen Zinsen. Der Referenzzinssatz verharrte das ganze Jahr auf dem tiefen Niveau von 1.75% was es der GBRZ ermöglichte die günstigen Finanzierungsbedingungen in Form von tiefen Mieten weiterzugeben. Wir beobachteten die Zinsentwicklungen weiterhin genau um bei allfälligen Änderungen angepasst reagieren zu können.

Unter dem Jahr gab es diverse Anlässe der aktiven Siedlungskommissionen, was uns sehr gefreut hat. Nach dem Start der SiKo an der Albisstrasse freuten wir uns ganz besonders auch über die SiKo in Regensdorf, die sich neu gebildet hatte und ein Programm mit vielen Aktivitäten aufgestellt hat. Ich kann Sie nur ermuntern an den Anlässen der SiKos teilzunehmen oder selber in einer SiKo aktiv zu werden, was beides den genossenschaftlichen Zusammenhalt nachhaltig stärkt.

Ein tragisches Ereignis prägte das Ende des Jahres 2016. Am 19. November 2016 verstarb unser geschätzter Vizepräsident Rolf Wobmann völlig unerwartet. Der Verlust machte uns sehr traurig und fassungslos. Nach 22 Jahren Vorstandsarbeit hinterlässt er eine grosse Lücke. Wir werden ihn stets in bester Erinnerung behalten.

Eine besondere Gelegenheit ergab sich im Dezember, als der GBRZ in Schlieren das Hochhaus an der Schulstrasse 96 zum Kauf angeboten wurde. Das Objekt befindet sich in einem soliden Zustand und passt ausgezeichnet ins Portfolio der GBRZ. Die eiligst einberufene ausserordentliche Generalversammlung stimmte dem Erwerb zu und bestätigte damit die Strategie des Vorstandes, des kontrollierten Wachstums durch Verdichtung und Expansion.

Der erfolgreiche Erwerb war ein Trostpflaster für den noch vor der ordentlichen GV überbotenen Kaufantrag für ein Stück Bauland im Limattal. Jetzt aber freue ich mich darauf, die Bewohner der Schulstrasse neu in der GBRZ herzlich willkommen zu heissen.

An dieser Stelle möchte ich allen danken, die unsere Baugenossenschaft im 2016 tatkräftig unterstützt haben. Besonderen Dank geht dabei an unsere Hauswarte, die die Siedlungen in tadellosem Zustand halten, den Mitarbeitern der Geschäftsstelle, die tagtäglich für den reibungslosen Ablauf der Geschäfte besorgt sind und unserem Geschäftsführer Marc Schnydrig für seinen Einsatz als operative Leitung.

Dem gesamten Vorstand danke ich für die Unterstützung und die angenehme Zusammenarbeit. Und Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter danke ich für Ihr Vertrauen und für Ihr Interesse am Prosperieren der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich.

Ihr Präsident
Christoph Trautweiler

Geschäftsverkehr 2016

An 11 ordentlichen und 3 ausserordentlichen Vorstandssitzungen wurden die laufenden Geschäfte behandelt. Ebenfalls wurden verschiedene BK-Sitzungen im Zusammenhang mit dem Rückbau der Siedlung 8 abgehalten. Parallel dazu finden vorbereitende Sitzungen über den Rückbau der Siedlungen 10 – 12 statt. Ebenso sind Besprechungen über die geplante Sanierung der Siedlung 3 und Siedlung 9 im Gange. Details dazu sind dem Investitionsprogramm zu entnehmen.

Die Häuser der Siedlung 8 (Holunderhof) wurden nun abgebrochen und die Bauarbeiten für das Projekt «Olive» sind bereits in vollem Gang. Die Baufortschritte werden auf unserer Webseite laufend dokumentiert.

Kurzfristig wurde für den 21.12.2016 eine a.o. Generalversammlung einberufen, mit dem Traktandum: Kauf der Liegenschaft an der Schulstrasse 96 in 8952 Schlieren. Das angebotene Objekt wurde durch die anwesenden Genossenschafter mit 120 Stimmen (mit 4 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen) gutgeheissen. Somit wird unser Portefeuille um 53 Wohnungen erweitert.

Herr Christoph Trautweiler, neugewählter Präsident der GBRZ seit Juni 2015, hat sich in seinem Amt gut eingearbeitet und wird von seinen Vorstandsmitgliedern tatkräftig unterstützt. Leider hat sich innerhalb dieses Gremiums eine schmerzliche Lücke ergeben, da der Vizepräsident, Herr Rolf Wobmann kurz vor Weihnachten 2016 verstarb. Eine Neuwahl für diese Charge ist noch ausstehend.

Das Team der Geschäftsstelle, unter der Führung von Marc A. Schnydrig, verzeichnet keine Wechsel und arbeitet unter seiner Leitung mit Einsatz und Zuverlässigkeit für die Baugenossenschaft Röntgenhof.

Generalversammlung

Die 90. ordentliche Generalversammlung fand am Donnerstag, 26. Mai 2016 im Swissotel Oerlikon im 1. Stock statt.

Nebst einigen Gästen konnten 249 Stimmberechtigte willkommen geheissen werden. Haupttraktandum war das Projekt zum Ersatzneubau der Siedlung an der Hohl- /Freihofstrasse. Das Projekt mit 173 Wohnungen und einem Kindergarten wurde vom Architekten vorgestellt. Geplanter Baubeginn ist im Herbst 2018 und Bezug im Jahr 2021.

Das Projekt und der Baukredit wurden mit grossem Mehr durch die GV bewilligt.

Das Traktandum Landkauf Schlieren wurde schon vor der GV hinfällig, da höhere Angebote beim Vermittler eingegangen waren. Auch bei zwei weiteren Liegenschaften in der Stadt Zürich wurden die Angebote der GBRZ überboten.

Im Folgenden wurden noch die kleineren Änderungen im Investitionsprogramm vorgestellt und erläutert.

Um 20.25 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 7. Juni 2016 vom Vorstand einstimmig genehmigt und ist auf unserer Webseite und nach Anfrage auf der Geschäftsstelle einsehbar.

a. o. Generalversammlung

Am Mittwoch, 21. Dezember 2016 wurde eine ausserordentliche Generalversammlung im Swissotel Oerlikon einberufen. Grund dafür war die einmalige Gelegenheit, ein zum Portfolio der GBRZ passendes Objekt in Schlieren zu kaufen. Da aber der Kaufpreis mit CHF 18 Mio. über der Kompetenz der statuarischen CHF 6 Mio. des Vorstandes lag, bedurfte es der Zustimmung der Generalversammlung.

Dank ausgezeichneter Vorbereitung durch die Geschäftsstelle konnte die a.o. Generalversammlung innerhalb der statutenkonformen 11 Tage angekündigt und organisiert werden. Trotz vorweihnachtlicher Hektik kamen 128 Stimmberechtigte an die a.o. Generalversammlung. Das Haupttraktandum, der Kauf des Mehrfamilienhauses an der Schulstrasse 96 in Schlieren, wurde dargelegt und mit grossem Mehr bewilligt.

Somit konnte der ausschlaggebende Vorteil einer schnellen Entscheidung gegenüber anderen Mitbewerbern ausgenutzt werden und die GBRZ bekam den Zuschlag.

Die GBRZ heisst die neuen Mitglieder herzlich willkommen.

Die Versammlung wurde um 19.40 Uhr durch den Präsidenten geschlossen und die Teilnehmenden wurden herzlich zu einem anschliessenden Steh-apéro eingeladen.

Das Protokoll der a.o. GV wurde am 3. Januar 2017 vom Vorstand einstimmig genehmigt und ist auf unserer Webseite und nach Anfrage auf der Geschäftsstelle einsehbar.

Schlichtungskommission 2016

Lärm ist leider das Thema, welches die Schlichtungskommission in den letzten Jahren am meisten zu beschäftigten vermochte.

Im vergangenen Jahr musste sie sich mit zwei Fällen bezüglich solchen Differenzen zwischen Mieterinnen und Mietern auseinandersetzen.

Der erste Fall war eine Restanz aus dem Jahr 2015. Dieser sehr verwickelte Fall löste sich aber glücklicherweise von selbst, da eine der Parteien sich entschied wegzuziehen.

Beim zweiten Fall prallten unterschiedlichste Bedürfnisse aufeinander: Der Wunsch nach Ruhe und Erholung auf der einen und der Wunsch nach Musik und Unterhaltung – vorwiegend am frühen oder späten Abend – auf der anderen Seite.

Unglücklicherweise entglitt der Gesprächston zwischen den beiden oftmals in tiefste Abgründe, beim bilateralen Versuch das Problem zu lösen.

Beide Parteien konnten in einem gemeinsamen Gespräch vor der Schlichtungskommission ihre Anliegen und ihre Bedürfnisse darlegen. Sie erkannten auch, dass ihre Gesprächskultur nicht wesentlich zu einer Problemlösung beitragen kann.

Nach der Diskussion, bei der alle strittigen Punkte offen angesprochen wurden, konnten sich die beiden Parteien auf eine offene, auf die Gegenpartei achtende Gesprächskultur einigen, um gemeinsam eine Lösung zu suchen, die das Zusammenleben erträglich macht.

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 Rappenthalde 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.

Eine Siedlung abgerissen und eine dazu gekauft

Die Planung der Baueingabe für die grosszyklische Sanierung der Siedlung 3 wurde auf Ende 2016 abgeschlossen, das Baugespann im Januar 2017 gestellt und das Baugesuch an die Stadt Zürich eingereicht.

In der Siedlung 4 wurden innen die Treppenabgänge und aussen die Gartenmauern saniert.

Im August 2016 wurde mit dem Rückbau des alten Holunderhofs (Siedlung 8) begonnen und Mitte Dezember war nichts mehr von den ehemaligen Gebäuden zu sehen. Dafür präsentierte sich zu Jahresende eine grosse Baugrube, zum Teil bereits mit der neuen Bodenplatte und den ersten Kellerwänden.

Wie bei Siedlung 3 wurde auch für die Siedlung 9 die Baueingabe für die grosszyklische Sanierung und Aufstockung ausgearbeitet, welche im Februar 2017 ausgesteckt und eingereicht werden soll.

Der Ersatzneubau der Siedlungen 10, 11 und 12 wurde an der GV 2016 fast einstimmig genehmigt. Gleich im Anschluss startete die Planung des Bauprojektes, welches Anfang Dezember 2016 fertiggestellt wurde. Die Baueingabe und das Stellen des Baugespanns sind auf März 2017 geplant.

Im Mai wurde das Wettbewerbsprogramm «Architekturwettbewerb Ersatzneubau der Siedlungen 13 und 14» an sieben namhafte Architekturbüros versandt. Ende Januar 2017 hat eine Jury aus Architekten, Landschaftsarchitekten, Gemeinde und GBRZ einstimmig das Projekt der Architekten von Ballmoos Krucker als Sieger bestimmt. Das Projekt wird voraussichtlich an der GV 2021 zur Genehmigung vorgelegt.

In der Siedlung 15 in Effretikon wurde im Sommer die alte Heizungssteuerung ersetzt, da für diese keine Ersatzteile mehr erhältlich waren. Zudem wurden an der Rappenstrasse 17 und 44 Reparaturen an den Flachdächern vorgenommen.

Kurz vor Weihnachten stimmten die Genossenschaftler an einer ausserordentlichen GV zu, das Hochhaus an der Schulstrasse 96 in Schlieren zu kaufen, welches neu als Siedlung 16 in der GBRZ geführt wird.

Aufgrund wiederholter Sachbeschädigungen wurde in der Siedlung 18 im Frühjahr eine Videoüberwachung in der Tiefgarage und bei den Containerplätzen installiert.

In der Siedlung 19 wurden im Erdgeschoss des Hochhauses Ostring 36 die alten Schaufenster gegen neue isolierverglaste ersetzt.

Die Siedlung 21 kam in den Genuss von neuen, stabileren Briefkastenanlagen. Zudem wurde ein Heizungsprojekt ausgearbeitet, damit zukünftig auf Heizöl verzichtet werden kann. Der Baubeginn ist auf Mai 2017 geplant.

An der Friesenbergstrasse 40 (Siedlung 22) musste die Heizung ersetzt werden und in der ganzen restlichen Siedlung gab es neue Aussenbriefkästen.

In der Siedlung 24 wurden die in die Jahre gekommenen Waschküchen saniert.

Mieterwechsel / Mitgliederbestand

Mieterwechsel Wohnungen

Siedlung	Wohnungszahl	Neumieter	interne Wechsel	Total	Prozent	Vorjahr
01	53	1	2	3	5.7	3.8
02	49	4	0	4	8.2	6.1
03	54	5	0	5	9.3	9.3
04	115	2	0	2	1.7	3.5
05	33	4	0	4	12.1	10.0
06	76	1	1	2	2.6	7.9
07	51	3	1	4	7.8	7.8
08	0	0	0	0	0	73.2
09	42	3	1	4	9.5	19
10	36	2	2	4	11.1	2.8
11	43	4	2	6	14	16.3
12	35	4	0	4	11.4	14.3
13	29	3	1	4	13.8	13.8
14	74	5	0	5	6.8	6.8
15	167	11	5	16	9.6	3
16	53	0	0	0	0	0
17	30	1	0	1	3.3	6.7
18	62	2	2	4	6.5	11.3
19	210	10	2	12	5.7	4.3
21	54	1	0	1	1.9	3.7
22	112	3	0	3	2.7	6.3
23	143	8	1	9	6.3	7
24	60	2	0	2	3.3	8.3
Total	1581	79	20	99	6.5	8.8

Total: Interne 20; Neumieter 79; Wechsel 99; Vorjahr 186

Der Mitgliederbestand setzte sich per 31. Dezember 2016 wie folgt zusammen:

Mitglieder mit einem Mietobjekt	1437
Mitglieder ohne ein Mietobjekt	115

Unsere verstorbenen

Genossenschaftsmitglieder

Birchmeier Anita, Ostring 36, 8105 Regensdorf
Burkhard Eugen, Stationsstrasse 15, 8492 Wil
Enderli Sylvia, Obermattenstrasse 5, 8153 Rümlang
Fischer Christa, Huebstrasse 31, 8317 Tagelswangen
Fritschi Josef, Rappenstrasse 17, 8307 Effretikon
Graf Gertrud, Watterstrasse 54, 8105 Regensdorf
Häusermann Carl, Hohlstrasse 429, 8048 Zürich
Hendry Ursula, Watterstrasse 54, 8105 Regensdorf
Horisberger Marc, Ostring 36, 8105 Regensdorf
Hoststettler Leon, Guggachstrasse 48, 8057 Zürich
Huber Ursula, Obermattenstrasse 3, 8153 Rümlang
Kipfer Helmut, Watterstrasse 54, 8105 Regensdorf
Kofidis Panagiotis, Fabrikstrasse 37, 8005 Zürich
Lombardo Gaetano, Illnauerstrasse 38, 8307 Effretikon
Marty Paul, Tüffenwies 31-122, 8064 Zürich
Matter-Lüthi Trudi, Erismanstrasse 52, 8004 Zürich
Nianias Athanasios, Roosstrasse 52b, 8105 Regensdorf
Schorno Reinhold, Hohlstrasse 421, 8048 Zürich
Schück René, Obermattenstrasse 8, 8153 Rümlang
Weber Helmut, Weisschau 4a, 8050 Zürich
Wobmann Rolf, Im Sydefädli 20, 8037 Zürich
Wolfensberger Kristin, Bucheggstrasse 110, 8057 Zürich
Würgler Klara, Bucheggstrasse 106, 8057 Zürich
Zbinden Marlies, Rappenstrasse 36, 8307 Effretikon

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	Mio Roman Crüzer
Siedlung 1	Julia Florence Gerber
Siedlung 4	Dante Lustenberger
Siedlung 4	Giorgia Aurora Pucci
Siedlung 6	Noé Arnaldini
Siedlung 6	Finn Corsin Bauer
Siedlung 9	Mattia Leandro Carfora
Siedlung 15	Diar Bajrami
Siedlung 15	Anel Trakic
Siedlung 15	Aurora Auriemma
Siedlung 18	Leonie Arya Dreier
Siedlung 19	Arlena Kunamalla
Siedlung 19	Lou Mael Scheidegger
Siedlung 21	Eugen Liniger
Siedlung 22	Duarte Pardo Rémy
Siedlung 23	Julian Finn Gander
Siedlung 24	Ledian Aliu

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

Schlusswort

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

Der Vorstand

Vorwort zur Jahresrechnung 2016

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

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

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

Jahresrechnung 2016

Das Geschehen wird wiederum durch die Geldflussrechnung dokumentiert:

	2016 / CHF	2015 / CHF
Geschäftsbereich		
Jahresgewinn	30 203.22	19 199.48
Abschreibungen auf Anlagevermögen	3 480 151.45	3 208 497.70
Cash flow	3 510 354.67	3 227 697.18
Veränderung kurzfristige Forderungen	– 3 379.45	83 019.45
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	– 215 614.38	– 750 107.69
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	2 713 057.29	– 666 303.42
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen ¹	13 419.30	826 530.70
Veränderung übrige langfristige Verbindlichkeiten	2 049 100.00	2 445 325.00
Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit	8 066 937.43	5 166 161.22
Investitionsbereich		
Investitionen in Finanzanlagen	– 350 000.00	– 3 655 000.00
Investitionen Sachanlagen ¹	– 26 999 099.21	– 22 596 928.04
Desinvestition Sachanlagen	2 022 500.00	13 304 269.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 25 326 599.21	– 12 947 659.04
Free Cashflow	– 17 259 661.78	– 7 781 497.82
Finanzierungsbereich		
Geldzuflüsse aus kurz- und langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ¹	17 733 434.10	4 890 368.17
Geldabflüsse aus kurz- und langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	– 1 350 000.00	– 1 060 000.00
Veränderung Genossenschaftskapital	55 546.75	239 869.15
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	16 438 980.85	4 070 237.32
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	– 820 680.93	– 3 711 260.50
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 1. Januar 2016	7 165 891.04	10 877 151.54
Flüssige Mittel am 31. Dezember 2016	6 345 210.11	7 165 891.04
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	– 820 680.93	– 3 711 260.50

Der Vorstand hat auch für das Jahr 2017 ein ausgeglichenes Budget ausgearbeitet.

¹ Restzahlung Kauf Liegenschaft Schlieren über CHF 3 Mio. wird in Geldflüsse aus kurzfristigen Verbindlichkeiten aufgeführt.

Erfolgsrechnung 1.1. – 31.12.

	2016 / CHF	2015 / CHF
Mietzins'ertrag	15 534 724.61	15 590 506.50
./. Leerstände	– 93 666.31	– 81 676.95
./. Mietzinsausfälle	0.00	– 1 824.90
Sonstige betriebliche Einnahmen	89 599.60	96 910.75
Betrieblicher Gesamtertrag	15 530 657.90	15 603 915.40
Personal Betrieb	– 494 517.15	– 475 578.30
Fremdleistungen	– 2 659 947.34	– 2 797 101.43
Erneuerungsfonds allgemein	– 4 746 100.00	– 3 804 825.00
Wasser und Abwasser	– 610 922.25	– 636 329.45
Kehrichtabfuhr	– 121 245.20	– 121 889.80
Gebäudeversicherung	– 173 582.10	– 170 101.40
Total Liegenschaftskosten	– 8 806 314.04	– 8 005 825.38
Betrieblicher Nettoerfolg	6 724 343.86	7 598 090.02
Personal Geschäftsstelle	– 989 765.65	– 971 699.55
Entschädigung an Vorstand und Kommissionen	– 130 489.55	– 136 561.00
Revisionstelle	– 28 080.00	– 34 290.00
Sonstige Entschädigungen	– 35 733.65	– 53 142.45
Raumaufwand	– 210 286.52	– 213 128.35
Genossenschaftsaufwand	– 68 191.20	– 61 325.40
Sonstiger Sachaufwand	– 334 204.32	– 308 494.18
Total Verwaltung	– 1 796 750.89	– 1 778 640.93
Amortisationskonto	– 3 144 013.20	– 2 782 268.90
Ausserordentliche Abschreibungen	– 276 000.00	– 359 300.00
Abschreibung Mobilien, EDV, Fahrzeuge	– 60 138.25	– 66 928.80
Total Abschreibung	– 3 480 151.45	– 3 208 497.70
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1 447 441.52	2 610 951.39
Hypothekarzinsen	– 461 826.05	– 393 352.40
Zins Eigenhypotheken	– 975 590.00	– 1 073 336.25
Verzinsung Depositenkasse	– 931 422.55	– 998 442.90
Total Finanzaufwand	– 2 368 838.60	– 2 465 131.55
Finanzertrag	6 237.15	4 119.99
Ertrag Eigenhypotheken	975 590.00	1 073 336.25
Total Finanzertrag	981 827.15	1 077 456.24
Betriebsergebnis vor Steuern	60 430.07	1 223 276.08
Ausserordentlicher Ertrag	12 582.00	204 392.05
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	– 1 371 209.50
Jahresergebnis vor Steuern	73 012.07	56 458.63
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	– 42 808.85	– 37 259.15
Jahresgewinn	30 203.22	19 199.48

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Reinertrages

	2016 / CHF	2015 / CHF
Bilanzgewinnvortrag	14 779.67	5 580.19
Jahresgewinn	30 203.22	19 199.48
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	44 982.89	24 779.67
Zuweisung an die gesetzliche Reserven	10 000.00	10 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	34 982.89	14 779.67
Total Gewinnverwendung	44 982.89	24 779.67

Bilanz per 31.12.

Aktiven	2016 / CHF	2015 / CHF
Flüssige Mittel	6 345 210.11	7 165 891.04
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– Forderungen gegenüber Mietern	13 099.15	10 899.70
– Forderungen gegenüber Dritten	1 220.00	40.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2 916 058.51	2 700 444.13
Umlaufvermögen	9 275 587.77	9 877 274.87
Finanzanlagen		
– Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	49 002.00	49 002.00
– Schuldbriefe im Eigenbesitz	55 748 000.00	55 398 000.00
Mobilien / EDV	72 000.00	85 700.00
Maschinen / Geräte / Fahrzeuge	119 600.00	146 600.00
Immobilien		
– Immobilien Zürich	125 614 001.80	129 354 834.60
– Wertberichtigung Zürich	./ 40 558 001.80	./ 40 810 834.60
– Immobilien Rümlang	15 167 598.00	15 155 598.00
– Wertberichtigung Rümlang	./ 6 291 598.00	./ 6 120 598.00
– Immobilien Effretikon	32 868 004.25	32 839 004.25
– Wertberichtigung Effretikon	./ 11 749 004.25	./ 11 352 004.25
– Land Moosburg	40 000.00	40 000.00
– Immobilien Tagelswangen	6 222 339.10	6 220 339.10
– Wertberichtigung Tagelswangen	./ 2 552 339.10	./ 2 507 339.10
– Immobilien Regensdorf	64 729 158.40	64 729 158.40
– Wertberichtigung Regensdorf	./ 12 806 158.40	./ 12 078 158.40
– Immobilien Schlieren	18 023 224.00	0.00
– Wertberichtigung Schlieren	./ 243 224.00	./ 0.00
Total Immobilien	188 464 000.00	175 470 000.00
Baukonti	13 171 637.61	4 352 489.85
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	6 000.00	26 100.00
Anlagevermögen	257 630 239.61	235 527 891.85
Total Aktiven	266 905 827.38	245 405 166.72

(Erläuterung zu den kumulierten Abschreibungen auf Seite 18)

Passiven	2016 / CHF	2015 / CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Dritten	4 230 761.55	1 517 704.26
Passive Rechnungsabgrenzungen	6 581 152.30	3 567 733.00
Kurzfristiges Fremdkapital	10 811 913.85	5 085 437.26
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– Depositenkasse	55 105 034.43	52 121 600.33
– Hypotheken	140 548 000.00	130 148 000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
– Erneuerungsfonds	47 542 000.00	44 990 000.00
– Rückstellung Ersatzneubauten	1 673 625.00	1 900 525.00
Langfristiges Fremdkapital	244 868 659.43	229 160 125.33
Anteilscheinkapital	6 381 700.00	6 426 500.00
Gesetzliche Reserve	2 930 000.00	2 920 000.00
Solidaritätsfonds	1 868 571.21	1 788 324.46
Gewinnvortrag	14 779.67	5 580.19
Jahresgewinn	30 203.22	19 199.48
Eigenkapital	11 225 254.10	11 159 604.13
Total Passiven	266 905 827.38	245 405 166.72

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

	2016 / CHF	2015 / CHF
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Aufgelaufener Saldo aus Heizkostenabrechnung	2 546 907.71	2 612 302.47
Diverse	369 150.80	88 141.66
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	2 916 058.51	2 700 444.13
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mietzinse / Heiz- und Nebenkosten	3 084 784.05	3 243 820.25
Restschuld Kauf Mehrfamilienhaus Schlieren	3 000 000.00	0.00
Diverse	496 368.25	323 912.75
Total passive Rechnungsabgrenzungen	6 581 152.30	3 567 733.00
Depositenkasse		
Stand am 1. Januar	52 121 600.33	50 881 232.16
Veränderung	2 381 057.60	597 391.57
Bruttozinsen	931 422.55	989 194.75
./. Verrechnungssteuer	- 329 046.05	- 346 218.15
Gutschrift Nettozinsen	602 376.50	642 976.60
Stand am 31. Dezember	55 105 034.43	52 121 600.33
Davon Anteile der Vorstandsmitglieder und Geschäftsstelle	7 280 454.90	6 682 773.75
Wertberichtigungen (Amortisationskonti)		
Stand am 1. Januar	72 868 934.35	70 126 434.35
+ Einlage (mindestens 0,50% vom Anlagewert exkl. Land)	3 144 013.20	2 742 500.00
./. Auflösung Wertberichtigung Siedlung 08	- 1 812 622.00	0.00
Total Wertberichtigungen	74 200 325.55	72 868 934.35

	2016 / CHF	2015 / CHF
Erneuerungsfonds		
Stand am 1. Januar	44 990 000.00	42 921 000.00
+ Einlagen	4 746 100.00	3 787 800.00
– Entnahmen für Siedlungen	– 2 194 100.00	– 1 718 800.00
Stand am 31. Dezember	47 542 000.00	44 990 000.00
Solidaritätsfonds		
Stand am 1. Januar	1 788 324.46	1 708 155.31
+ Einnahmen aus Beiträgen	85 765.00	85 865.50
– Mietzinszuschüsse	– 5 518.25	– 5 696.35
Stand am 31. Dezember	1 868 571.21	1 788 324.46
Rückstellung für Ersatzneubauten		
Stand am 1. Januar	1 900 525.00	1 524 200.00
+ Einlagen	276 000.00	376 325.00
– Entnahme Siedlung 08	– 502 900.00	0.00
Stand am 31. Dezember	1 673 625.00	1 900 525.00
Gesetzliche Reserve		
Stand am 1. Januar	2 930 000.00	2 920 000.00
+ Einlage (nach GV-Beschluss)	10 000.00	10 000.00
Stand am 31. Dezember	2 940 000.00	2 930 000.00
Entschädigung Vorstand gemäss Reglement Rechnungswesen (Verfügung des Vorstehers des Finanzdepartementes vom 7. September 2010)		
Entschädigung Basis Theoretische Mietzinssumme	101 703.85	102 930.70
Entschädigung Bautätigkeiten	63 822.85	96 189.30
Total Sitzungsgelder und Jahresentschädigung (exkl. Sozialabgaben)	165 526.70	199 123.00

	2016 / CHF	2015 / CHF
Entschädigung Personal		
Personal Geschäftsstelle	989 765.65	971 699.55
Personal Betrieb	494 517.15	475 578.30
Total Entschädigung Personal inkl. Sozialleistungen	1 484 282.80	1 447 277.85
Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen der Erfolgsrechnung		
Ausserordentlicher Ertrag		
Auflösung diverser Rückstellungen	4 835.80	40 000.00
Erbschaft J. Lusch	0.00	155 025.00
Rückerstattung Steuern	7 746.20	9 367.05
Total ausserordentlicher Ertrag	12 582.00	204 392.05
Ausserordentlicher Aufwand		
Nachsteuern für nicht anerkannte Rückstellungen aus 2011 und 2012	0.00	- 1 371 209.50
Weitere Angaben gemäss Gesetz und Statuten		
Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.		
Stellenprozente	1550	1505
davon Auszubildende in Prozent	200	200
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse der Stadt Zürich	0.00	15 067.40
Verwendete Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten per 31.12.		
Grundpfandtitel lastend auf den Immobilien		
nominal	159 273 000.00	144 973 000.00
davon in Eigenbesitz	55 748 000.00	55 398 000.00
verpfändet für Sicherstellung eigener Verpflichtungen		
Verbindlichkeiten gegenüber Darlehensgebern	84 800 000.00	74 750 000.00
Pfandrechtsmarge	18 725 000.00	15 825 000.00

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 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. 1.2017 (1025%)	Anlagekosten in CHF	Anzahl Wohnungen
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	1 413 000.00	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	5 747 300.00	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	9 494 000.00	18 023 224.00	53
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
	407 295 700.00	262 624 325.55	1581

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 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, 43, 45, 49, 51, 53, 55, 57, 59					13
	1	27	16	95	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
41				11		53		16	1971 / 2016
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
218	604	123	266	30	8	1581			

Bericht der Revisionsstelle



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENIGSTRASSE 7 · 8031 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 2016 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 M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Zürich, 8. März 2017

Beilage:

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

Mitglied von EXPERTsuisse

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

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Präsident	Christoph Trautweiler Roosstrasse 50a 8105 Regensdorf
Vize-Präsident	Hugo Blattmann Kalkbreitestrasse 95 8003 Zürich
Kassier	Otto Buchmeier Vogelsangstrasse 7 8006 Zürich
Aktuar	Ruedi Mäder Quellenstrasse 12 8005 Zürich
Beisitzerin	Anita Dürst Josefstrasse 164 8005 Zürich
Beisitzer	Damir Trakic Illnauerstrasse 40 8307 Effretikon
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

Geschäftsstelle	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
Briefadresse	Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) Postfach 1468 8031 Zürich
Webseite	www.roentgenhof.ch
E-Mail	roentgenhof@roentgenhof.ch

Personal

Geschäftsstelle	Marc A. Schnydrig, Geschäfts- führer Roger Müller, Leiter Bau Tatjana Strähl, Leiterin Finanzen Marina Marti, Sachbearbeiterin Finanzen Tobias Dürst, Leiter Bewirtschaftung Ingrid Kohler, Bewirtschafterin Ruth Mäder, Bewirtschafterin Sharon Thomas, Bewirt- schafterin Patricia Kull, Sachbearbeiterin Sekretariat Alessio Miglio, Auszubildender Deborah Mäder, Auszubildende
Hauswarte	Oliver Balzer Esther Bisculm Andreas Brechbühl Roberto Carecci Cédric Diebold Silvio Hausammann Sandro Holliger

Investitionsprogramm 2016 – 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 folgende wesentliche Änderung erfahren:

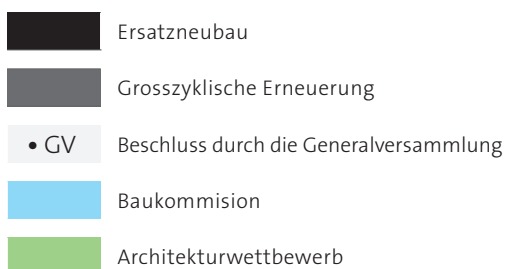
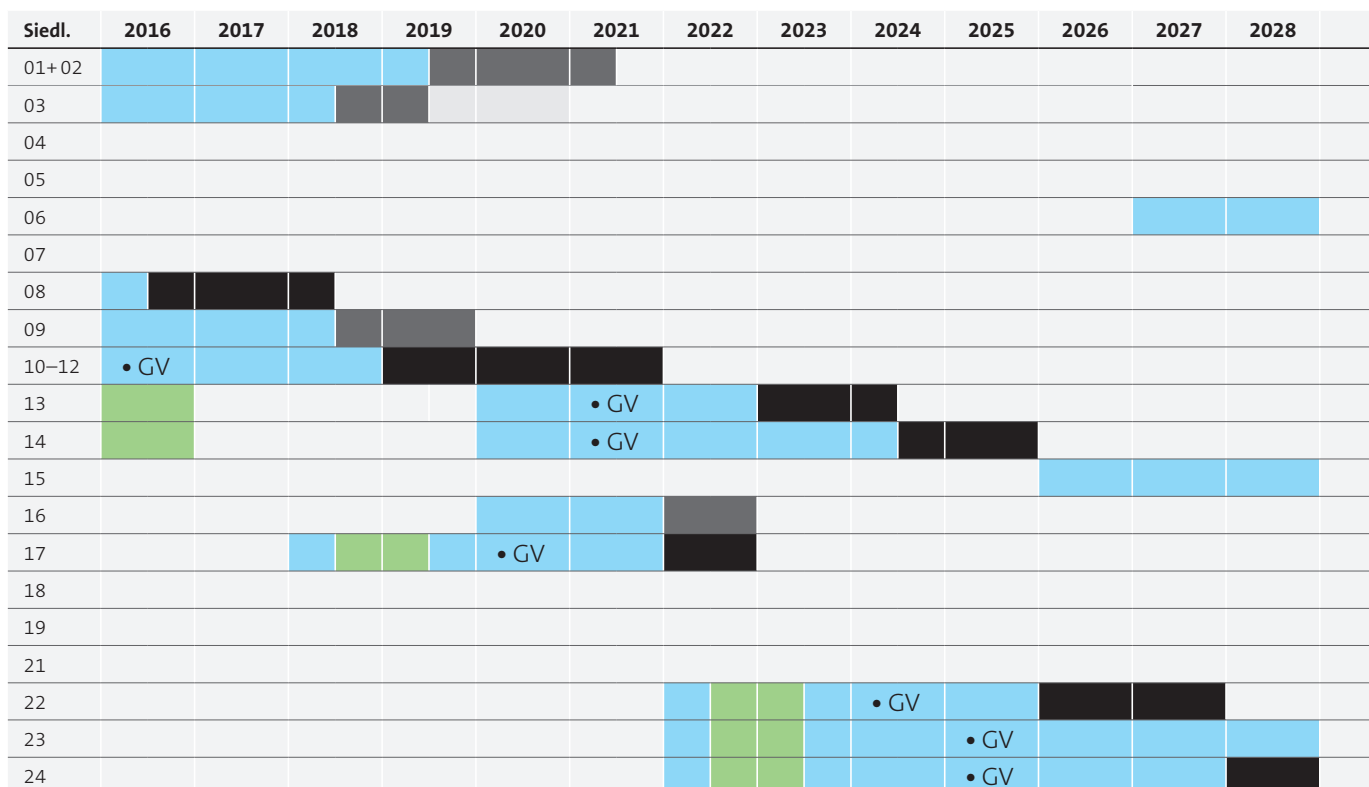
Siedlung 16

Wie an der ausserordentlichen Generalversammlung vom Dezember 2016 erläutert, benötigt das neu hinzugekaufte Gebäude (Baujahr 1971) in absehbarer Zeit eine grosszyklische Sanierung, welche neu eingetragen wurde.

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 unserem Geschäftsführer Marc A. Schnydrig (Stand Ende 2016). 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 2016 – 2041



2029	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