

röntgenhof

Inhalt

- | | | | |
|-----------|-----------------------------------|-----------|---|
| 1 | Einladung zur Generalversammlung | 20 | Gesamtübersicht Wohnungen |
| 2 | Jahresbericht 2013 | 24 | Bericht der Revisionsstelle |
| 5 | Zu den Siedlungen/Baukommissionen | 25 | Antrag über die Verwendung des Reingewinnes |
| 11 | Kassabericht/Budget | 26 | Organe der Genossenschaft |
| 12 | Betriebsrechnung | 28 | Investitionsprogramm 2012–2036 |
| 14 | Bilanz | | |
| 16 | Fonds-Ausweis | | |
| 17 | Wertberichtigung Liegenschaften | | |
| 18 | Hypothekenverzeichnis | | |
| 19 | Anlageverzeichnis | | |

Einladung zur 88. ordentlichen Generalversammlung

auf Donnerstag, 5. Juni 2014, 19.00 Uhr im 1. Stock des Hotels Swissôtel, Schulstrasse 44, 8050 Zürich, Telefon 044 317 31 11.

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 Freitag, 30. Mai 2014 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. Ergänzungswahl eines Vorstandsmitgliedes «Ressort Bau»
 1. Kandidatin: Frau Melanie Franko
 2. Kandidat: Herr Damir Tracic
4. Abnahme des Jahresberichtes
5. a) Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
b) Abnahme der Jahresrechnung
c) Entschädigung des Vorstandes
d) Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
e) Entlastung des Vorstandes
f) Entlastung des Geschäftsführers
6. Information Investitionsprogramm
7. Verschiedenes

Jahresbericht 2013

Vorwort der Präsidentin

Auch in diesem Jahr möchte ich mich an dieser Stelle bei allen Mitarbeitenden und beim Vorstandskollegium für ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2013 bedanken. Sie alle haben mitgeholfen, unsere Genossenschaft erfolgreich auf Kurs zu halten.

Die Zinsen blieben weiterhin tief, der Referenzzinssatz wurde Ende Jahr nochmals gesenkt. Da wir uns bei der Mietzinsgestaltung stets an diesen Zinssatz halten, konnten wir eine weitere Mietzinssenkung von 2,9% per 1. April 2014 bekannt geben. Bei fast konkurrenzlos günstigen Mieten können sich unsere Mieterinnen und Mieter dennoch an äusserst gut unterhaltenen Wohnungen und Siedlungsanlagen erfreuen, ein Ziel, das wir auch in Zukunft anstreben wollen. An der Generalversammlung 2013 mussten wir uns von zwei langjährigen Vorstandsmitgliedern verabschieden. Im Namen aller Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler möchte ich mich bei den Herren Hugo Buschauer und Hubert Winkler nochmals für ihr grosses Engagement zum Wohle unserer Genossenschaft bedanken. Mein Dank geht aber auch an Herr Daniel Angst, Leiter Finanzen und an seine Mitarbeiterin, Frau Fabienne Summermatter. Die beiden Mitarbeitenden unserer Geschäftsstelle haben Ende Jahr gekündigt, um neue Wege zu gehen. Begrüssen konnten wir Frau Tatjana Strähl,

die die Leitung Finanzen übernahm. Wir wünschen ihr bei ihrer neuen Aufgabe viel Freude und Erfolg.

Geschäftsverkehr

Im Geschäftsjahr 2013 waren neben 12 Vorstandssitzungen, auch wiederum diverse Baukommissionsitzungen angesetzt, bei welchen die geplanten Rückbauten in Wollishofen und Oerlikon im Vordergrund standen.

Durch die Ende Jahr vorgestellte neue Bau- und Zonenordnung entstanden bezüglich dieser Projekte intensive Diskussionen. Die neuen Bestimmungen sind noch nicht rechtskräftig, werden aber bereits in den Planungen berücksichtigt. So sind Anpassungen bei unserem Ersatzneubauprojekt Holunderhof notwendig, weshalb unser Projekt, nicht wie geplant an der ordentlichen Generalversammlung 2014 zur Abstimmung vorgelegt werden kann. Wir sind dennoch zuversichtlich am Zeitplan, mit Baubeginn im Frühjahr 2016, festhalten zu können.

Der zweite Teil der grosszyklischen Erneuerung der Siedlung 4, Ottostrasse, ist reibungslos und zur Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner durchgeführt worden. Die Komplimente für die gelungenen Bad- und Küchenerneuerungen freuen auch uns.

Per Ende Jahr 2013 waren sämtliche Wohnungen der Siedlung 5 abgegeben worden, der grösste Teil der Mieter hat unsere Umsiedlungsangebote angenommen, und sich in den neuen Wohnungen innerhalb der Röntgenhof wieder gut eingelebt. Der gesamte Verlauf des Ersatzbaus Albisstrasse GBRZ kann auf unserer Homepage verfolgt werden.

Im Team unserer Lernenden mussten wir einerseits die sofortige Auflösung des Lehrvertrages infolge gesundheitlicher Gründe von Patrick Gross entgegennehmen. Andererseits konnten wir Sharon Thomas im August in unserem Team begrüßen. Sie ist nun im ersten Ausbildungsjahr als Kauffrau und wirkt bereits tatkräftig bei den mannigfachen Anliegen der GBRZ-Bewohner und Geschäftsstelle mit.

Generalversammlung

Die ordentliche 87. Generalversammlung wurde am Donnerstag, 6. Juni 2013 im Kirchgemeindehaus Wipkingen abgehalten. Wir konnten 230 stimmberechtigte Mitglieder und rund 100 Gäste begrüßen.

Neben den alljährlichen ordentlichen Geschäften, welche alle reibungslos über die Bühne gingen, orientierte unser Kassier, Herr Otto Buchmeier über die gegenwärtige allgemeine Finanzlage und die damit verbundene Finanzstrategie bei der Röntgenhof. Zudem standen die Wahlen an, sowie die Beschlussfassung über das Projekt Ersatzneubau Albisstrasse.

Die Herren Hugo Buschauer und Hubert Winkler gaben vorgängig zu dieser Generalversammlung ihren Rücktritt bekannt. Um allfällige Nachfolger sorgfältig auswählen zu können und eine Ersatzwahl erst 2014 abzuhalten, stimmte die Generalversammlung zu, heute nur die verbleibenden 7 Vorstandsmitglieder zu wählen. Die Präsidentin, Frau Lotti Crüzer, der Kassier, Herr Otto Buchmeier und die weiteren Vorstandsmitglieder Anita Dürst, Hugo Blattmann, Ruedi Mäder, Christoph Trautweiler, Rolf Wobmann wurden alle ohne Gegenstimme für eine weitere Amtsperiode gewählt.

Herr Peter Bauer stellte das Projekt für den Ersatzneubau Albisstrasse vor, welches von Frau Neff und ihrem Team ausgearbeitet wurde. Herr Daniel Angst orientierte über die zu erwartenden Mietzinse. Diskussionslos und ohne Gegenstimme genehmigte die Versammlung anschliessend das Projekt.

(Das Protokoll der GV wurde am 2. Juli 2013 vom Vorstand einstimmig genehmigt und ist auf unserer Homepage einsehbar).

Schlichtungskommission 2013

Im Jahre 2013 behandelten wir einen Streitfall. Es ging um Lärmprobleme während der Nacht.

Eine Mieterin klagte über einen jungen Mieter. Dieser und seine Freundin verursachen auch noch nach 22 Uhr einen unzumutbaren Lärm.

In einer Aussprache mit beiden Parteien versuchten wir den Konflikt zu lösen. Nach der Sitzung sprachen beide Mieter von einem Neuanfang.

Wer eine Wohnung mietet, muss angemessene Rücksicht auf die Ruhebedürfnisse seiner Nachbarn nehmen. Der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn ein Mieter trotz Abmahnung dauernd die Nachtruhe stört (gemäss OR Art. 257f).

Oft gibt es eine Hausordnung, in der Einzelheiten geregelt sind.

Frau Margrit Baumann, Herr Werner Schoch und der Geschäftsleitung danke ich herzlich für die angenehme Zusammenarbeit.

Otto Schindler, Obmann der Schlichtungskommission

Aktive Siedlungskommissionen

Siedlungen 1–4

- Frau Anna Joss, Siedlung 2
- Herr Matthias Stocker, Siedlung 4

Siedlung 6

- Herr Peter Zurbuchen, Obmann
- Frau Claudia Zumbühl, Kassiererin
- Frau Sabine Kromer

Siedlungen 13 / 14

- Frau Margrit Haudenschild, Obfrau
- Frau Jessica Falsia, Kassiererin
- 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

Aus Alt mach Neu – die Gebäude werden laufend saniert

Der Zahn der Zeit nagt auch an unseren Gebäuden und aus diesem Grund wurden 2013 wiederum diverse Unterhaltsarbeiten durchgeführt. Um teure Schadensfälle zu verhindern, sind sämtliche Lüftungskanäle in allen Siedlungen überprüft und gereinigt worden. Regelmässig gewartete Lüftungssysteme wirken sich vorteilhaft auf die Energieeffizienz aus und verlängern die Lebensdauer der Lüftungsmotoren.

An der Josef- und Ottostrasse wurde die zweite Etappe der Küchen- und Nasszellenanierungsarbeiten zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht. Nach 30 Jahren hatte auch die Heizung ausgedient und wurde deshalb durch eine moderne und kostenreduzierende Gasheizkesselanlage ersetzt. Auch das Heizungssystem an der Haldenstrasse aus den Achtzigerjahren wurde zusammen mit den Kaminanlagen, den sicherheitstechnischen Installationen und den Heizungsregulierungen ausgewechselt. Die Friesenbergstrasse 40 wird noch bis Ende Jahr mit neuen Gasherden, Gasdurchlauferhitzern und Wassererwärmern ausgestattet und die Treppenhäuser haben einen neuen Anstrich bekommen – sämtliche Treppenuntersichten

leuchten in einer anderen, frischen Farbe. Die Fensterläden wurden abgelautet und ebenfalls neu gestrichen.

Da Wasserrohre mit der Zeit verkrusten und Verstopfungen den Durchfluss behindern, wurden in Rümliang sämtliche Leitungen saniert – und zwar von innen. Heute müssen veraltete Rohre nämlich nicht mehr zwingend ersetzt werden. Die Siedlung in Effretikon erstrahlt nach ihrer Komplettreinigung wieder wie neu. Sämtliche Fassaden sowie Lamellenstoren, Balkonverglasungen, Eingangsbereiche, Garageneingänge und Blumenbeetumrandungen aus Beton wurden zuerst mechanisch grundgereinigt und anschliessend mit Hochdruck abgespritzt.

Damit die saubere Fassade länger anhält, wurde die Eternitfläche mit einem Spezialprodukt konserviert. Auch die Fassaden an der Bucheggstrasse 102–122 wurden vom Schmutz befreit. Und wo sich bis vor kurzem eine Teppichklopfstange befand, sind neu Veloabstellplätze montiert worden.

Bei der Siedlung 17 an der Huebstrasse, wo lange Zeit ein alter Holzzaun stand, wurde ein neuer Maschendrahtzaun aufgestellt und in

der Siedlung Kalkbreite/Stationsstrasse sind sämtliche Wassererwärmer entkalkt worden. An der Watterstrasse 54 ist der überdachte Bereich mit Steinen belegt worden, an den Hauseingangstüren der Flachbauten wurden Kantenschütze montiert und der ganze Sockelbereich hat einen neuen Anstrich bekommen. Im Keller wurden zudem Veloständer angebracht und die Briefkastenanlagen im Ostring 36 und an der Watterstrasse 54 wurden ersetzt. Last but not least wurden bei sämtlichen Fenstern der Siedlung Buchegg-/Guggachstrasse die Dichtungen ausgewechselt.

Mieterwechsel / Mitgliederbestand

Mieterwechsel Wohnungen						
Siedl.	Wohnungs- zahl	Neu mieter	interne Wechsel	Total	Prozent	Vorjahr
1	53	2		2	3.8	3.8
2	49					4.1
3	54	3		3	5.6	5.6
4	115	5		5	4.3	7.8
5	32	15		15	46.9	25
6	76	2	1	3	3.9	11.8
7	51	3		3	5.9	5.9
8	71	6		6	8.5	18.3
9	42	4		4	9.5	9.5
10	36	2		2	5.6	5.6
11	43	3		3	7	4.7
12	35	1	2	3	8.6	8.6
13	29	1		1	3.4	3.4
14	74	5		5	6.8	8.1
15	167	5		5	3	7.8
17	30	2		2	6.7	20
18	62	4		4	6.5	19.4

Siedl.	Wohnungs- zahl	Neu mieter	interne Wechsel	Total	Prozent	Vorjahr
19	210	6		6	2.9	8.1
21	54	4	1	5	9.3	5.6
22	112	11	1	12	10.7	8
23	143	7	1	8	5.6	9.1
24	60	1		1	1.7	6.7
TOTAL	1598	92	6	98	7	9

Total: Interne 6; Neumieter 92; Wechsel 98; Vorjahr 144

Der Mitgliederbestand per 31. Dezember 2013 setzte sich wie folgt zusammen:

Mitglieder mit einem Mietobjekt	1465
Mitglieder ohne ein Mietobjekt	125

Unsere verstorbenen Genossenschaftsmitglieder

- Eberhard Rita, Watterstrasse 54, 8105 Regensdorf
- Heller-Muff Doris, Rappenstrasse 44, 8303 Effretikon
- Hierholzer Ruth, Im Loo 1, 8133 Esslingen
- Jacob Sonja, Guggachstrasse 40, 8057 Zürich
- Leimbacher Karl, Stationsstrasse 54, 8003 Zürich
- Membo Guido, Bucheggstrasse 110, 8057 Zürich
- Meyer Peter, Friesenbergstrasse 32, 8055 Zürich
- Morelli Antonietta, Hohlstrasse 419, 8048 Zürich
- Ochsner Walter, Lindenstrasse 80, 8303 Effretikon
- Peter Karl, Riedmattstrasse 9, 8055 Zürich
- Schärer Rolf, Ottostrasse 8, 8005 Zürich
- Schneider Bruno, Rappenstrasse 17, 8307 Effretikon
- Schrofer Margaretha, Weisschau 4b, 8050 Zürich
- Staub Heinrich, Rappenstrasse 15, 8303 Effretikon
- Strub Walter, Holbrigstrasse 10, 8049 Zürich
- Vogelsanger Oskar, Josefstrasse 167, 8005 Zürich

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

Geburten

Folgende Geburten wurden uns gemeldet:

Siedlung 1	Emily Rose Chamoun
Siedlung 4	Pina Oechslin
Siedlung 10	Kamil Fela Giger
Siedlung 12	Zora Elvira Kyska
Siedlung 13	Laura Falsia
Siedlung 14	Noa Samuel von Allmen
Siedlung 15	Mattia Auriemma Valentino
Siedlung 15	Lucian Schmidt
Siedlung 17	Sahin Saliji
Siedlung 18	Leila Jasmin Mia Brand
Siedlung 21	Flora Freytag
Siedlung 22	Arjan Singh
Siedlung 23	Andri Laurin Föry
Siedlung 23	Luca Marlena von Arx
Siedlung 24	Livia Sophia Tobler

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

Schlusswort

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

Der Vorstand

Kassabericht / Budget

Das Geschehen wird wiederum durch die Kapitalflussrechnung dokumentiert:

Erfolgsrechnung und Bilanz 2013 (in CHF)	
Jahresgewinn	9 260.90
Abschreibungen Immobilien	2 669 400.00
Rückstellung Ersatzneubauten	414 700.00
Abschreibungen Mobilien	68 326.05
Einlage Erneuerungsfonds	5 165 010.00
Cash flow 1	8 326 696.95
Entnahme Erneuerungsfonds	- 4 854 010.00
Cash flow	3 472 686.95
Abnahme Flüssige Mittel	2 086 829.86
Abnahme Baukonti	3 889 038.90
Desinvestitionen	5 975 868.76
Zunahme Kreditoren	731 869.25
Zunahme Hypotheken	3 973 000.00
Zunahme Solidaritätsfonds	78 940.05
Zunahme Transitorische Passiven	102 396.50
Zunahme Depositenkasse	1 119 716.80
Finanzierung	6 005 922.60
Mittelherkunft	15 454 478.31

Erfolgsrechnung und Bilanz 2013 (in CHF)	
Zunahme Debitoren	328 994.10
Zunahme Schuldbriefe im Eigenbesitz	8 473 000.00
Zunahme nicht einbez. Anteilscheinkapital	10 750.00
Zunahme Mobilien/Heizz./Isolat./Maschinen	13 326.05
Zunahme Immobilien / Grundstücke	6 526 400.00
Zunahme Transitorische Aktiven	12 022.00
Investitionen	15 364 492.15
Abnahme Mietzinse / Heizung	81 986.16
Abnahme Anteilkapital	8 000.00
Definanzierung	89 986.16
Mittelverwendung	15 454 478.31

Der Vorstand hat auch für das Jahr 2014 ein ausgeglichenes Budget ausgearbeitet.

Betriebsrechnung

Aufwand	2013 (in CHF)	2012 (in CHF)
Hypothekar-, Darlehenszinsen	1 329 014.50	1 256 077.45
Depositenzinsen	1 100 556.50	1 219 800.45
Total Schuldzinsen	2 429 571.00	2 475 877.90
Unterhalt und Reparaturen	3 266 850.25	3 141 851.95
Allgemeine Beleuchtung	0.00	63 853.50
Wasser- und Kehrichtgebühren	721 106.05	803 783.30
Steuern	36 762.15	102 861.00
Versicherungen	184 740.60	180 877.35
Gebühren	380.90	10 858.65
Total Abgaben	942 989.70	1 162 233.80
Unkosten	683 913.14	757 012.73
Personalkosten	960 268.85	918 754.45
Entschädigungen Organe	123 509.20	130 194.30
Total Verwaltung	1 767 691.19	1 805 961.48
Einlagen Erneuerungsfonds	5 165 010.00	5 952 800.00
Abschreibungen Mobiliar / Heizzentralen	68 326.05	120 634.75
Abschreibungen Immobilien	3 084 100.00	3 141 700.00
Total Fondseinlagen und Abschreibungen	8 317 436.05	9 215 134.75
Jahresgewinn	9 260.90	225 507.18
	16 733 799.09	18 026 567.06

Ertrag	2013 (in CHF)	2012 (in CHF)
Mietzinse	15 605 016.85	16 938 784.70
Total Mietzinse	15 605 016.85	16 938 784.70
Aktivzinsen	9 639.49	46 964.51
Diverse Einnahmen	1 119 142.75	1 040 817.85
Total diverser Ertrag	1 128 782.24	1 087 782.36
	16 733 799.09	18 026 567.06

Entschädigung gemäss Reglement Rechnungswesen

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

	2013 (in CHF)	2012 (in CHF)
Vorstand		
Sitzungsgelder und Jahresentschädigung (excl. Sozialabgaben)		
– Entschädigung Basis Theoretische Mietzinssumme	102 913.25	102 913.25
– Entschädigung Bautätigkeiten	42 466.75	49 187.60

Bilanz

Aktiven	per 31. 12. 2013 (in CHF)	per 31. 12. 2012 (in CHF)
Flüssige Mittel	9 961 728.35	12 048 558.21
Debitoren	458 643.37	129 649.27
Schuldbriefe im Eigenbesitz	50 748 000.00	42 275 000.00
Wertschriften und Beteiligungen	44 002.00	44 002.00
Nicht einbez. Anteilscheinkapital	19 000.00	8 250.00
Total übriges Umlaufvermögen	51 269 645.37	42 456 901.27
Mobiliar / EDV / Büroumbau	51 000.00	76 000.00
Maschinen / Geräte / Fahrzeuge	73 000.00	103 000.00
Immobilien Zürich	118 220 065.70	111 708 565.70
Abschreibungen Zürich	./ 39 429 065.70	./ 38 183 565.70
Immobilien Rümlang	15 145 098.00	15 136 598.00
Abschreibungen Rümlang	./ 5 769 098.00	./ 5 588 598.00
Immobilien Effretikon	32 823 504.25	32 823 504.25
Abschreibungen Effretikon	./ 10 534 504.25	./ 10 113 504.25
Land Moosburg	40 000.00	40 000.00
Immobilien Tagelswangen	6 220 339.10	6 217 839.10
Abschreibungen Tagelswangen	./ 2 413 339.10	./ 2 364 839.10
Immobilien Regensdorf	64 729 158.40	64 725 258.40
Abschreibungen Regensdorf	./ 10 577 158.40	./ 9 803 258.40
Total Immobilien und Mobilien	168 579 000.00	164 777 000.00
Baukonti	1 933 122.90	5 822 161.80
Transitorische Aktiven	12 322.00	300.00
	231 755 818.62	225 104 921.28

Passiven	per 31. 12. 2013 (in CHF)	per 31. 12. 2012 (in CHF)
Kreditoren	2 573 242.08	1 841 372.83
Vorausbezahlte Mietzinse/Heizung	577 191.63	659 177.79
Kurzfristiges Fremdkapital	3 150 433.71	2 500 550.62
Depositenkasse	49 714 593.86	48 594 877.06
Hypotheken	126 558 000.00	122 585 000.00
Langfristiges Fremdkapital	176 272 593.86	171 179 877.06
Transitorische Passiven	528 419.60	426 023.10
Transitorische Passiven	528 419.60	426 023.10
Erneuerungsfonds	39 566 000.00	39 255 000.00
Solidaritätsfonds	1 629 596.85	1 550 656.80
Rückstellung Ersatzneubauten	1 420 400.00	1 005 700.00
Diverse Fonds und Rückstellungen	42 615 996.85	41 811 356.80
Anteilscheinkapital	6 274 050.00	6 282 050.00
Gesetzliche Reserve	2 900 000.00	2 670 000.00
Gewinnvortrag	5 063.70	9 556.52
Jahresgewinn	9 260.90	225 507.18
Eigenkapital	9 188 374.60	9 187 113.70
	231 755 818.62	225 104 921.28

Fonds-Ausweis

	per 31. 12. 2013 (in CHF)	per 31. 12. 2012 (in CHF)
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. 1.	39 255 000.00	34 267 000.00
Einlagen	5 165 010.00	5 952 800.00
Entnahmen für Siedlungen	./ 4 854 010.00	./ 964 800.00
Bestand am 31. 12.	39 566 000.00	39 255 000.00
Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. 1.	1 550 656.80	1 473 352.15
Einnahmen aus Beiträgen	87 493.85	88 475.00
Mietzinszuschüsse	./ 8 553.80	./ 11 170.35
Bestand am 31. 12.	1 629 596.85	1 550 656.80
Rückstellung für Ersatzneubauten		
Bestand am 1. 1.	1 005 700.00	591 000.00
Einlagen	414 700.00	414 700.00
Entnahmen	./ 0.00	./ 0.00
Bestand am 31. 12.	1 420 400.00	1 005 700.00

Wertberichtigung Liegenschaften

	per 31. 12. 2013 (in CHF)	per 31. 12. 2012 (in CHF)
KontoI Zürich	38 183 565.70	36 911 065.70
Zuweisung	1 245 500.00	1 272 500.00
Bestand am 31.12.	39 429 065.70	38 183 565.70
KontoII Rümlang	5 588 598.00	5 403 598.00
Zuweisung	180 500.00	185 000.00
Bestand am 31.12.	5 769 098.00	5 588 598.00
KontoIII Effretikon	10 113 504.25	9 684 004.25
Zuweisung	421 000.00	429 500.00
Bestand am 31.12.	10 534 504.25	10 113 504.25
KontoIV Tagelswangen	2 364 839.10	2 315 839.10
Zuweisung	48 500.00	49 000.00
Bestand am 31.12.	2 413 339.10	2 364 839.10
KontoV Regensdorf	9 803 258.40	9 012 258.40
Zuweisung	773 900.00	791 000.00
Bestand am 31.12.	10 577 158.40	9 803 258.40
Konti gesamt	66 053 765.45	63 326 765.45
jährliche Zuweisungen	2 669 400.00	2 727 000.00
Total Wertberichtigungen	68 723 165.45	66 053 765.45

Hypothekenverzeichnis per 31.12.2013

Gläubiger	(in CHF)		(in CHF)
	Hypotheken		Grundpfandtitel
Zürcher Kantonalbank	450 000.00	0.60%	450 000.00
UBS AG	40 660 000.00	53.65%	48 515 000.00
Raiffeisenbank	34 700 000.00	45.75%	45 260 000.00
Total	75 810 000.00	100.00%	94 225 000.00
Grundpfandtitel im Eigenbesitz			50 748 000.00

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	(in CHF)	(in CHF)	Anzahl Wohnungen
	Versicherungswert (per 1.1.2014 1025%)	Anlagekosten	
1 + 2	24 472 600.00	10 861 500.00	102
3	11 740 000.00	3 782 777.35	54
4	30 758 100.00	17 745 588.35	115
5	6 579 300.00	2 252 000.00	32
6	17 462 600.00	7 746 000.00	76
7	13 163 700.00	10 463 562.00	51
8	15 310 000.00	5 186 622.00	71
9	10 921 900.00	6 922 500.00	42
10	9 060 000.00	2 878 000.00	36
11	11 419 200.00	4 377 500.00	43
12	8 990 800.00	3 228 000.00	35

Siedlung	(in CHF)	(in CHF)	Anzahl Wohnungen
	Versicherungswert (per 1.1.2014 1025%)	Anlagekosten	
13	5 747 300.00	3 059 098.00	29
14	21 814 400.00	12 086 000.00	74
15	41 743 600.00	32 863 504.25	167
17	5 719 600.00	6 220 339.10	30
18	20 236 400.00	24 218 220.90	62
19	58 986 600.00	40 510 937.50	210
21	11 042 600.00	8 405 000.00	54
22	22 692 300.00	13 741 896.00	112
23	38 729 200.00	15 127 120.00	143
24	14 306 500.00	5 502 000.00	60
	400 896 700.00	237 178 165.45	1598

Gesamtübersicht Objekte

Wohnungen und gewerblich genutzte Objekte																
Siedlung		Wohnungen					Wohnungen					Total	Kindergärten, Geschäfte, Büros, Lager	Siedlung	Erstellungsjahr Zukäufe	
		6 Zi.	5½ Zi.	5 Zi.	4½ Zi.	4 Zi.	3½ Zi.	3 Zi.	2½ Zi.	2 Zi.	1½ Zi.					1 Zi.
1	Fabrikstrasse 35, 37, 39; Josefstrasse 162, 164; Röntgenstrasse 56		1			19		32		1			53		1	1926
2	Fabrikstrasse 29, 31, 33; Heinrichstrasse 123, 125							41		8			49	1 Ladenlokal, 2 Praxen	2	1927
3	Fabrikstrasse 44; Josefstrasse 161, 163, 165, 167, 169					5		44		5			54	2 Kindergärten	3	1927
4	Josefstrasse 188, 190, 192; Ottostrasse 5, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20					12	6	72	3	22			115	Verwaltung, 2 Ladenlokale	4	1928, 1899/1993
5	Albisstrasse 140, 142, 144, 146							31	1				32		5	1929
6	Hönggerstrasse 101, 105; Im Sydefädeli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24					32		40		2		2	76		6	1929
7	Erismannstrasse 44, 46, 48, 50, 52; Kanzleistrasse 201					16		23	3	9			51		7	1931
8	Holunderhof 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; Regensbergstrasse 191, 193, 195, 199, 201, 203					9		46		16			71	1 Kindergarten	8	1931/2009
9	Weisshau 2, 4, 4a, 4b				4		8		22	2	6		42		9	1979
10	Freihofstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12							36					36	3 Lagerräume	10	1932
11	Hohlstrasse 419, 421, 423, 425, 427, 429					3		15		24		1	43	2 Ladenlokale	11	1934
12	Hohlstrasse 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443					7		22		6			35	1 Kindergarten	12	1950
13	Rümlang: Obermattenstrasse 2, 4, 6, 8, 10					3		23		3			29		13	1957
14	Rümlang: Friedackerstrasse 16; Obermattenstrasse 1, 3, 5, 12, 14, 16; Tempelhofstrasse 1, 3, 5			5		14		45		10			74		14	1960
15	Effretikon: Illnauerstrasse 38, 40; Rappenstrasse 15, 17, 19, 34, 36, 38, 40, 42, 44		1	4	14	42	14	65		27			167		15	1968/1998
17	Tagelswangen: Huebstrasse 25, 27, 29, 31					6	3	7		10	4		30		17	1973/1990 + 1973/2008

Gesamtübersicht Objekte

Wohnungen und gewerblich genutzte Objekte																
Siedlung		Wohnungen					Wohnungen					Total	Kindergärten, Geschäfte, Büros, Lager	Siedlung	Erstellungsjahr Zukäufe	
		6 Zi.	5½ Zi.	5 Zi.	4½ Zi.	4 Zi.	3½ Zi.	3 Zi.	2½ Zi.	2 Zi.	1½ Zi.					1 Zi.
18	Regensdorf: Roosstrasse 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; Watterstrasse 54	1	22		40		110		2	33		2	210	2 Praxen	19	1976 / 2003
21	Kalkbreitestrasse 85, 93, 95; Stationsstrasse 50, 52, 54							35		16		3	54	1 Ladenlokal	21	1929, 2008
22	Haldenstrasse 149, 151, 153; Friesenbergstrasse 28, 32, 36, 40; Talwiesenstrasse 146, 148, 150 Riedmattstrasse 5, 9, 15, 17					12							112	2 Ladenlokale	22	1930, 2008, 1930, 2011
23	Bucheggstrasse 102, 104, 106, 110, 112, 114, 120, 122; Guggachstrasse 38, 40, 42, 44, 46, 48 Langackerstrasse 31, 33, 35; Spitzackerstrasse 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17			3		9		87	1	43			143	1 Ladenlokal	23	1931, 2008
24	Guggachstrasse 37, 39, 41, 43, 45, 49, 51, 53, 55, 57, 59					13			34		13		60		24	1940, 2008
		1	27	16	79	202	169	758	38	290	10	8	1598			

Bericht der Revisionsstelle

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Betriebsrechnung, Bilanz, Fonds-Ausweis, Wertberichtigung Liegenschaften, Hypotheken- und Anlageverzeichnis) der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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, 20. Februar 2014

Antrag über die Verwendung des Reingewinnes

Die Bilanz und Erfolgsrechnung 2013 zeigen einen Jahresgewinn von CHF 9 260.90.

Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr, stehen der Generalversammlung zur Gewinnverteilung CHF 14 324.60 zur Verfügung.

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Gewinn wie folgt zu verwenden:	
	CHF
– Zuweisung an die gesetzliche Reserven	10 000.00
– Vortrag auf neue Rechnung	4 324.60
Total Gewinnverwendung	14 324.60

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Präsidentin	Lotti Crüzer-Gysi Tüffenwies 33 /133, 8064 Zürich
Vize-Präsident	Rolf Wobmann Im Sydefädeli 20, 8037 Zürich
Aktuarin	Anita Dürst Josefstrasse 164, 8005 Zürich
Kassier	Otto Buchmeier Vogelsangstrasse 7, 8006 Zürich
Beisitzer	Ruedi Mäder Quellenstrasse 12, 8005 Zürich
Beisitzer	Christoph Trautweiler Roosstrasse 50a, 8105 Regensdorf
Beisitzer	Hugo Blattmann Haldenstrasse 151, 8055 Zürich
Vertreter der Stadt Zürich	Ugo Galli Alte Landstrasse 79, 8942 Oberrieden

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
Telefon 044 298 88 44

Schlichtungs- kommission

Otto Schindler
Watterstrasse 54, 8105 Regensdorf
Telefon 044 840 35 40

Margrit Baumann
Ottostrasse 12, 8005 Zürich
Telefon 044 272 11 89

Werner Schoch
Rappenstrasse 44, 8307 Effretikon
Telefon 052 343 55 52

Geschäftsstelle	Ottostrasse 5, 8005 Zürich Telefon 043 366 67 00, Fax 043 366 67 99
	Öffnungszeiten Montag bis Freitag, 09.00 – 11.00 Uhr; 15.00 – 16.00 Uhr
Briefadresse	Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) Postfach 1468, 8031 Zürich
Homepage	www.roentgenhof.ch
E-Mail	roentgenhof@roentgenhof.ch

Personal	
Geschäftsstelle	Marc A. Schnydrig, Geschäftsführer Yven Kunz, Leiter Bauten Daniel Angst, Leiter Finanzen Fabienne Summermatter, Sachbearbeiterin Finanzen Tobias Dürst, Bewirtschafter Ingrid Kohler, Bewirtschafterin Ruth Mäder, Bewirtschafterin Nicole Vogler, Bewirtschafterin Patricia Kull, Sachbearbeiterin Sekretariat Marina Marti, Auszubildende Sharon Thomas, Auszubildende
Hauswarte	Oliver Balzer Andreas Brechbühl Esther Bisculm Roberto Carecci Cédric Diebold Silvio Hausammann Sandro Holliger

Investitionsprogramm 2012 – 2036

Die nebenstehende Grafik 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:

Siedlung 3

Aufgrund diverser Abklärungen mit der Denkmalpflege verschiebt sich die grosszyklische Erneuerung bis auf weiteres.

Siedlung 8

Aufgrund einer notwendigen Landumlegung sowie der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde bis anhin mit der Weiterbearbei-

tung des Projekts «Olive» zugewartet und wird deshalb erst an der GV 2015 zur Abstimmung vorgelegt.

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 Lotti Crüzer, Christoph Trautweiler und Rolf Wobmann, den Vorsitzenden der Baukommissionen Peter Bauer und Yven Kunz, 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.

röntgenhof

Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ)

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